

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

LA
Spéculation sur les Loyers

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Sciences Juridiques

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

le lundi 22 mai 1922, à 14 heures

PAR

Xavier MAURICE

DOCTEUR EN DROIT

AVOCAT A LA COUR D'APPEL DE DOUAI

(DÉCORÉ DE LA CROIX DE GUERRE)

Président : M. PIÉDELIÈVRE, professeur.

Suffragants : { MM. TRUCHY, } professeurs
 HÉMARD, }

LIBRAIRIE DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL SIREY

Ann^e M^{son} LAROSE ET FORCEL

22, rue Soufflot. — PARIS, 5^e arrond.

LÉON TENIN, Directeur

—
1922

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

LIBRARY

L'Université et la Faculté n'entendent donner aucune appro-
bation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces
opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

LA
Spéculation sur les Loyers

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Sciences Juridiques

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

le lundi 22 mai 1922, à 14 heures

PAR

Xavier MAURICE

DOCTEUR EN DROIT

AVOCAT A LA COUR D'APPEL DE DOUAI

(DÉCORÉ DE LA CROIX DE GUERRE)



Président : M. PIÉDELIÈVRE, *professeur.*

Suffragants : { MM. TRUCHY, }
 { HÉMARD, } *professeurs.*

LIBRAIRIE DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL SIREY

ANNE M^{SON} LAROSE ET FORCEL

22, rue Soufflot. — PARIS, 5^e arrond.

LÉON TENIN, Directeur

1922

A MA FAMILLE

A MONSIEUR RICHARD, PRÉSIDENT
ET A MONSIEUR ROLLAND, SUBSTITUT
DU TRIBUNAL ET DU PARQUET DE LA SEINE

*à l'obligeance desquels
je dois une précieuse documentation*

BIBLIOGRAPHIE

I. — OUVRAGES

- Jannet.** — *Le capital, la spéculation et la finance au XIX^e siècle.* Plon-Nourrit, 1892.
- Le Trosne.** — *De l'ordre social et de l'intérêt social.* Paris, 1777.
- Sigaret.** — *Etude sur la spéculation non frauduleuse.* Thèse Rennes, 1920.
- Tarde Alfred.** — *L'idée du juste prix.* Thèse Paris, 1906.
- Capdevielle.** — *L'accaparement et la spéculation illicite.* Thèse Bordeaux, 1920.
- Guillemot (Pierre).** — *La spéculation financière.* Thèse Paris, 1906.
- Pella.** — *Le délit de la spéculation illicite.* Thèse Paris, 1920.
- Cazes.** — *Le délit de la spéculation illicite.* Thèse Lille, 1919.
- Tarde.** — *Lois sociales.*
- Cournot.** — *Théorie des richesses.*
- Lefebvre.** — *Commerce et comptabilité.*
- Dolléans (Edouard).** — *L'accaparement.* Paris, Sirey, 1902.
- Cain (Georges).** — *Coins de Paris et ouvrages suivants, 5 vol.,* Flammarion.
- De la Journalerie.** — *Histoire de Paris.* Maine, 1860.
- Descauriel.** — *Histoire des agrandissements de Paris, 1860.*
- Garçon.** — *Code pénal annoté.*
- Biollay (Léon).** — *Les prix en 1790. Etudes économiques sur le XVIII^e siècle.* Paris, Guillaumin, édit.
- Demolombe.** — *Code civil.*
- Fenet.**
- Colin et Capitant.** — *Cours élémentaire de droit civil.*
- Aubry et Rau.** — *Cours de droit civil français.*
- Bonpaix.** — *La hausse illicite des loyers.* Société des architectes, 8, rue Danton, Paris.
- Saillard.** — *La spéculation illicite.* Paris, Libr. de la Société des jurisclassseurs, 18, rue Séguier.

Toulemon et Dupin. — *La spéculation illicite et le juste prix.*
Paris, Libr. Fischer, 6, rue de Savoie.

Vladimir de Vultich. — *Un régime nouveau de propriété foncière urbaine.* Paris, imprimerie Lahure, 9, rue de Fleurus.

Dalloz. — *Code civil annoté.*

Cujas. — Edition de Lyon, 1614.

Courtois. — Une spéculation illicite licite, *Gaz. Trib.*, 23 janvier 1921.

Le Poitevin-Percerou, Matter-Roux, annotateurs du *Dalloz périodique.*

II. — REVUES

Pasicrisie belge.

Pasinomie belge.

Revue du Droit belge.

Nouvelle revue synthétique, par Commaille.

Revue des loyers, par Meunier.

Revue trimestrielle de Droit civil, articles de M. Wahl.

Gazette du Palais.

Gazette des Tribunaux.

AVANT-PROPOS

La loi du 23 octobre 1919 n'a pas encore trois ans et elle va toucher bientôt le terme de son existence légale.

M. le Garde des Sceaux, à la séance du Sénat du 26 septembre 1919 (1), le déclarait fermement en ces termes : « Cette loi est temporaire, je m'empresse de l'ajouter, disait-il, elle durera trois ans » ; et cette parole vient d'être confirmée tout récemment, à la séance du 10 mars 1922, au Sénat, par la disjonction de l'article 11 du projet portant législation définitive sur les loyers. Cet article était relatif à la spéculation sur les loyers, et il fut renvoyé pour examen lors de la discussion à venir du principe même de la répression de la spéculation illicite.

Une proposition de loi tendant à supprimer le délit de spéculation illicite a été, en effet, déposée sur le bureau de la Chambre revêtue de 150 signatures.

Nous sommes sceptique sur la bonne fortune de cette proposition et nous croyons que notre loi de

(1) *J. off.*, 27 septembre 1919, Déb. parl., Sénat, p. 1434.

1919 est loin d'avoir vécu. Elle répond trop à une nécessité du moment. Mais à tout prendre, et si la spéculation sur les loyers n'était plus réfrénée, la loi de 1919, temporaire et éminemment exceptionnelle, aurait mérité l'étude que nous lui consacrons.

Elle aura effectivement marqué une étape et non pas une des moindres de celles que le législateur aura eu à franchir au sortir de la grande guerre. Ce document législatif aura mis en évidence l'une des formes les plus aiguës de la grande crise économique que nous traversons ; il aura eu pour but d'enrayer une perturbation dont nous souffrons.

C'est qu'en effet il est bien superflu de souligner ici une nouvelle fois le non équilibre dans lequel nous vivons encore, à la suite de la secousse de 1914. Les traces de celle-ci sont profondes et demeureront : combien de vies humaines ne furent-elles pas fauchées ? combien de rêves élaborés n'ont-ils pas avorté ? combien de ruines matérielles et morales n'ont-elles pas été amoncelées ?

Au point de vue juridique qui nous occupe et après des lois de guerre nombreuses et touffues, nous constatons toujours la pratique démesurément surchargée de certaines procédures ou l'importance exagérée de certaines institutions : c'est par séries que nos tribunaux des régions libérées examinent des requêtes à fin de divorce, basées sur des faits que

les séparations de la guerre et la promiscuité des habitations des réfugiés a singulièrement favorisés ; même chose pour tout ce qui concerne les questions de filiation et d'état des personnes.

En ce qui concerne les biens et leur transmission, nous savons que les études de notaires sont débordées par des liquidations de successions, dont certaines ne pourront jamais être débrouillées ; par ailleurs la propriété bâtie a subi une plus-value qui fait prime et est l'objet de transactions multiples dont on n'aurait jamais eu l'idée avant-guerre ; dans le monde des affaires, on brûle sa vie en quelques années à peine, et on se retire avec hâte après un travail ardent mais très court ; partout les prévisions normales ont été déjouées, mais l'une des formes de cette perturbation d'après-guerre est certainement la spéculation sur les loyers.

Intimement liée d'ailleurs à la législation entière sur les loyers, elle est devenue une calamité publique. Aussi, nous ne saurions trop louer le législateur d'avoir remédié à cet état de choses, car si certains discutent le principe même de la répression en la matière, il faut reconnaître qu'à Paris et dans les grandes villes surtout le droit commun ne pouvait demeurer. Nos règles ordinaires pouvaient d'autant moins être seules appliquées qu'une législation de guerre sur les loyers avait créé un régime spécial pour les baux à

loyer, et que d'ailleurs, comme le faisait dernièrement remarquer M. Morand à la tribune du Sénat, par un singulier effet des choses, la question de prorogation qui semblait accessoire à côté de celle de la résiliation et de l'exonération, prit une importance invraisemblable.

Logements grevés de prorogations et à un taux modique ; ou logements libres et à un taux colossal, il n'y a pas d'autre alternative aujourd'hui, en matière de location d'immeubles. C'est cet état de choses que nous allons étudier. Nous allons présenter ici les résultats d'un travail que nous avons approfondi sous les directives de M. le Professeur Piédelièvre à qui nous devons un profond merci.

Mais avant d'aborder nos chapitres, ajouterons-nous que cette matière qui semble toute neuve ne l'est pas ? A titre de souvenir, nous signalerons les dires de Bourrienne relatant dans ses mémoires les vellétés de Napoléon I^{er}, alors qu'il était encore lieutenant d'artillerie, de louer des appartements à Paris et de les sous-louer avantageusement, car, dans cette autre période troublée de la Révolution française, les logements faisaient déjà prime. *Nil novi sub sole.*

Douai, 23 mars 1922.

Nous donnons en annexe le texte officiel de la loi du 1^{er} avril 1922 portant fixation définitive de la législation sur les loyers.

CHAPITRE PREMIER

SPÉCULATION LICITE ET SPÉCULATION ILLICITE.

Spéculer c'est observer, par étymologie.

Le spéculateur est avant tout un observateur, un homme réfléchi, un sage qui regarde, observe et prévoit ; c'est si vrai que dans la langue allemande le mot « beobachten » signifie observer et par extension spéculer.

Si ce dernier mot se voit attribuer à l'heure qu'il est une signification autre que celle qui était primitivement la sienne, c'est par suite d'une fantaisie de langage qui a réservé son usage au cas tout particulier de la recherche du gain par suite de l'accaparement. Spéculer est pris aujourd'hui dans un sens péjoratif, qui est devenu définitivement le sien. La spéculation éveille chez nous une idée de hardiesse pour celui qui s'en rend l'auteur, mais aussi de gain illicite. Ne cherchons pas à lutter contre ce sens et contre cette opinion et disons seulement qu'à côté de la spéculation illicite il y a la spéculation licite, en-soi très bonne et contribuant largement au bien de la société.

Le spéculateur qui agit, en effet, dans une limite permise, achète pour revendre, amasse en ses greniers effectivement ou fictivement des marchandises ou des richesses, qu'il espère écouler par la suite avec profit pour lui ; il prévoit avant tout et il risque, devant trouver lors de la vente ultérieure de ses marchandises un gain bien mérité par la chance de perte qu'il a courue et l'immobilisation durant un temps donné de ses capitaux.

Il apparaît de suite qu'en soi la spéculation ainsi comprise est utile à l'intérêt social, en ménageant pour l'avenir dans l'intérêt de tous des ressources qui pourraient momentanément faire défaut aux agglomérations, sans les sages prévisions des spéculateurs. C'est l'économie réalisée durant les années d'abondance en vue des années de disette ; et le commerce est avant tout basé sur cette conception de la spéculation : « Les commerçants doivent spéculer, car la spéculation est l'âme du commerce : chances de moins-value, chances de plus-value ; c'est un art qui crée l'inégalité des fortunes » (1).

Et notre législateur de la période intermédiaire qui, en 1793, édictait une répression à l'égard des accaparements, s'exprimait en ces termes à la tribune

(1) Jannet, *Le capital, la spéculation et la finance au XIX^e siècle*, Plon-Nourrit, 1892, p. 232 et suiv.

du corps législatif par l'organe du Conseiller d'Etat Faure :

« La disposition pénale considérée ne peut s'appliquer à ces spéculations franches et loyales qui distinguent le vrai commerçant. Celles-ci, fondées sur des réalités, sont utiles à la société. Loin de créer tour à tour les baisses excessives et les hausses exagérées, elles tendent à les contenir dans les limites que comporte la nature des circonstances, et, par là, servent le commerce, en le préservant des secousses qui lui sont toujours funestes » (1).

Les spéculateurs, opérant de la sorte, créent en conséquence des réserves précieuses pour le pays ; ils écouleront par la suite celles-ci lorsque le besoin s'en fera sentir ; leur œuvre dès lors est salubre, telle l'action des lacs de montagne, régulateurs merveilleux des cours d'eau qui les traversent.

Mais le point délicat de ces observations est de fixer la limite entre la spéculation licite et la spéculation illicite. Quand donc le spéculateur dépassera-t-il au cours de ses agissements les limites qui lui sont permises pour tomber dans le domaine sujet à critique et à répression ?

Poser cette question est poser celle du « juste prix ». Quel est en d'autres termes le prix inhérent à chaque

(1) Rapportés dans Saillard, *La spéculation illicite*, Librairie des jurisclasseurs, 1920.

chose, et quelle somme le commerçant ou l'industriel pourra-t-il réclamer comme prix de ses produits? La question offre pour nous un intérêt capital, car nous verrons plus loin que les logements peuvent être assimilés à des marchandises sur beaucoup de points et qu'il existe pour eux un juste prix comme pour toute denrée.

Loin de nous la pensée de retracer ici les débats qui se sont élevés au sujet du « juste prix » et disons seulement en deux mots comment ont raisonné les bons esprits.

La théorie canoniste adoptait la formule de St Thomas et prétendait que le prix de chaque chose est fixé par la « communis estimatio », c'est-à-dire l'opinion courante, celle qui découle de l'appréciation même du peuple, gardien le meilleur de ce qu'on a appelé « le bon sens » ou le « sens commun ».

Plus tard (1) la théorie classique préconisa la fixation du juste prix par la concurrence même du commerce. Au sortir de la Révolution française, le régime de la liberté du travail fut proclamé et fut basé sur la loi de l'offre et de la demande. C'est encore ce système qui demeure fondamental dans notre société, bien que mitigé par les organisations collectives de travail.

(1) Voir Sigaret, *Etude sur la spéculation non frauduleuse*, Thèse Rennes, 1920.

Cette grande loi de l'offre et de la demande devait établir le juste prix, bien mieux que ne le pouvaient faire des théories, comme celle de Carl Max qui prétendait trouver le fondement du prix, mathématiquement, dans « la somme d'heures du travail normal incorporées à chaque objet ».

On a donc pu dire très judicieusement que « le juste prix en soi est l'équivalence entre l'objet reçu et l'objet donné » (1).

Dans un ouvrage remarquable de netteté et de profondeur, quoique ancien, M. Le Trosne (2) précisa que le prix est « l'expression de la valeur » de chaque chose, et trouva la formule de cette valeur en énumérant les éléments qui à son avis la composaient, formule que l'auteur sut donner générale et qui restera toujours vraie.

Il établit comme éléments de la valeur d'un objet :

1° les frais indispensables à sa production et le coût effectif des travaux nécessités pour sa mise en œuvre ;

2° la rareté ou l'abondance de ce produit, qui donne libre champ aux agissements des spéculateurs ;

(1) Tarde Alfred, *L'idée du juste prix*, Thèse Paris, 1906, p. 6 et suiv.

(2) Le Trosne, *De l'ordre social et de l'intérêt social*, Paris, 1777.

3° la concurrence, distincte de l'élément précédent, car il est toujours loisible à un producteur, pour des motifs particuliers de lutte commerciale, d'abaisser ou d'élever les prix volontairement eu égard au juste prix.

Mais l'élément principal, le facteur primordial, qui selon M. Le Trosne fixait la valeur d'un objet déterminé, c'était : 4° son utilité.

De même que des philosophes ont dit, non sans raison, en matière d'esthétique que « le beau c'est l'utile » et que les colonnes de l'Opéra ou les cariatides de nos monuments perdraient presque toute leur beauté si elles ne soutenaient des édifices grandiosés, de même on peut dire avec justesse que « la valeur c'est l'utile ».

Les termes « utilité relative » et « utilité absolue » trouveront immédiatement leur correspondant dans les autres termes « valeur relative », « valeur absolue ».

Une chose est-elle utile seulement à quelques-uns ? on dira qu'il faudra pour elle « trouver l'acheteur » et qu'elle n'a qu'une valeur et qu'un prix d'occasion ; est-elle, au contraire, éminemment utile à tous ? on dira qu'elle n'a pas de prix.

Tout ceci nous ramène à notre sujet et nous permet de signaler dès à présent combien est grave le problème de la spéculation sur les loyers. « Du pain et des jeux » réclamait autrefois à toute force la

population romaine. Sous un ciel moins radieux que celui de l'Italie et avec nos habitudes qui nous interdisent le campement en plein air, le peuple de nos jours peut ajouter à cette formule le mot « logement ». Comme le pain, le logement est indispensable à la vie ; c'est une chose « sans prix ».

A noter de suite d'ailleurs que cette notion de la valeur trouve immédiatement son application à toutes les hypothèses qui éventuellement se posent pour les loyers. Ne voyons-nous pas en effet que les logements petits ou moyens, ceux qui offrent une utilité très grande pour tous sont les plus recherchés, et valent proportionnellement bien plus cher que les vastes immeubles ne convenant qu'à quelques-uns ?

La valeur réelle du logement étant dès lors fixée en général, il nous faudra départager en la matière la spéculation licite et la spéculation illicite.

C'est qu'en effet pour toute chose il existe une spéculation illicite. Celle-ci réside avant tout dans l'accaparement d'une marchandise sur le marché, et son écoulement à des prix exagérés (1). L'accaparement qu'a favorisé le développement de ces moyens de lutte commerciale ; le trust, le cartell, le pool, le comptoir, est avant tout ce que le législateur redoute et qu'il doit réprimer ; car son but est toujours de

(1) Voir Capdevielle, *L'accaparement et la spéculation illicite*, Thèse Bordeaux, 1920.

procurer à celui qui le pratique des bénéfices que ne justifie pas la notion du juste prix. Il est vrai qu'en cette matière « le juste prix » ne se confond pas avec l'idée de « juste bénéfice ».

Un spéculateur qui aura couru des risques particulièrement grands pourra récupérer des bénéfices considérables dans la revente de ses marchandises, en compensation même de l'effort qu'il a fourni ; et le fait sera parfaitement licite. Mais, à l'inverse, la spéculation illicite pourra exister, en l'absence même de tout bénéfice réalisé, et l'article 419 du Code pénal punit celui qui dans un but de spéculation illicite « a opéré la hausse ou la baisse du prix des denrées... » (même s'il n'a fait aucun gain).

C'est cette spéculation illicite qu'il convient de réprimer, car de près ou de loin elle dérive de l'accaparement, c'est-à-dire de la constitution d'un monopole par un particulier pour supprimer la concurrence.

Que si cet accaparement se double d'agiotage, c'est-à-dire de manœuvres pour procurer artificiellement la hausse ou la baisse, la spéculation illicite devient particulièrement grave.

Or, en matière de loyers, la spéculation licite n'existe pour ainsi dire pas et l'on tombe de suite dans le domaine de la spéculation illicite. C'est en effet que le détenteur de logements, s'il peut bien

demander comme le producteur d'une marchandise l'équivalent du coût de production de l'objet, coût augmenté de la valeur particulière de l'objet d'après la loi de l'offre et de la demande, et qui constitue le bénéfice du vendeur, n'a pas, comme ce spéculateur en marchandises, l'excuse de dire qu'il a pu courir un risque assez gros en détenant une catégorie d'objets à ses risques et péril. A l'heure qu'il est surtout, le risque de non placement pour un propriétaire de logements n'existe pas. Nous voulons dire que le détenteur d'immeubles ne risque pas de voir ses locaux inhabités ; la suroffre, dont sont l'objet les logements, réalise au profit de la propriété immobilière bâtie une véritable prime qui interdit à tout propriétaire de tirer un bénéfice considérable en prétendant qu'il se serait exposé à des mécomptes en devenant propriétaire de locaux à louer.

Sans doute les lois d'exception, en vigueur actuellement pour les loyers, privent, par leur moratorium, les propriétaires du loyer qui devrait être normalement perçu par eux pour des immeubles déterminés ; mais ceci n'autorise pas ces derniers à majorer en compensation et outre mesure leurs loyers non grevés de moratoires. En d'autres termes, c'est pour chaque objet que le juste prix doit être établi, et non pour un ensemble d'objets.

Faut-il dès lors répéter qu'en matière de loyers la

spéculation, dès qu'elle existe, devient illicite, et qu'elle est d'autant plus condamnable qu'elle affecte, comme nous le disions tout à l'heure, une chose indispensable à la vie.

Il est stupéfiant de voir, en effet, comment aujourd'hui, où la vie est facile pour presque tous, des gens se livrent à la spéculation avec un âpre désir de gain et le font surtout en ce qui concerne les objets de première nécessité (1).

Les facilités de gain sont d'une part aujourd'hui si grandes qu'elles devraient exclure toute pratique de spéculation : à titre d'exemple nous dirons que dans un canton rural du département du Nord, comptant à peine 3 ou 4.000 habitants, et ayant effectivement souffert de la guerre, le percepteur et le buraliste des postes du chef-lieu de canton ont délivré pendant le 1^{er} semestre de 1921, 4 millions en bons de la défense nationale.

Dans un pays où la monnaie fiduciaire est devenue si commune, où la vie chère est plutôt un mythe qu'une réalité, car, si tout le monde dépense beaucoup, tout le monde aussi gagne très largement sa vie, peut-on concevoir que des spéculateurs se livrent à la pratique qui leur est chère, pour réaliser des bénéfices dont ils n'ont certes pas besoin, en provo-

(1) Consulter Saillard, *op. cit.*, p. 13, n^{os} 55 et suiv.

quant d'autre part la hausse de matières indispensables à la vie : je veux parler des denrées dites de première nécessité et des loyers ?

S'étonnera-t-on aussi que le législateur se soit mis en travers de ces agissements, par la loi du 20 avril 1916 en ce qui concerne les denrées ; par celle du 23 octobre 1919 en ce qui concerne les loyers ?

C'est cette dernière loi qui va faire l'objet de notre étude.

Mais avant de terminer ces observations préliminaires, remarquons encore que nous nous trouvons ici exclusivement en matière pénale, et que dès lors il est très difficile au législateur de légiférer à coup sûr. Si des critiques peuvent être adressées aux textes concernant la spéculation, veuillons penser combien est délicate en la matière la tâche du législateur (1).

C'est en effet d'une part que les textes répressifs sont *strictissimæ interpretationis* ; et c'est par ailleurs que la spéculation sur les loyers, comme celle sur les denrées, est essentiellement variable dans ses formes et ses manifestations qui déjouent trop souvent l'action des tribunaux. Nous verrons que chaque jour, en matière de loyers, c'est un nouveau mode de spéculation qui surgit d'une façon stupéfiante, dérou-

(1) Sur l'adaptation de l'article 419 du Code pénal aux applications disparates de la pratique, voir note de Percerou, sous Paris, 14 janvier 1902, D. P. 1903.2.297.

tant toutes les prévisions des juristes. Que l'on ne s'étonne donc pas de la non adaptation parfaite des textes aux événements ; nous vivons d'ailleurs ici la vie de lois de circonstance qui se modifieront encore.

Rendons dès lors hommage aux rédacteurs de l'article 419 du Code pénal, qui, en matière de coalition, surent trouver une formule qui assurât la répression qui nous occupe durant plus d'un siècle, formule qui est d'ailleurs loin d'avoir vécu.

CHAPITRE II

LES CAUSES DE LA SPÉCULATION SUR LES LOYERS.

LE PROBLÈME DU LOGEMENT A PARIS.

Si nous nous reportons par la pensée avant la guerre, nous nous rappelons que, de même que la vie chère se faisait déjà sentir, de même le problème du logement présentait une certaine acuité. Les loyers dans certaines villes étaient déjà très élevés et un mouvement de spéculation sur ceux-ci pouvait parfois se dessiner, mais, malgré tout, on a pu caractériser le développement de ce dernier avant-guerre en disant « qu'il ne dépassait pas les limites permises par la loi de l'offre et de la demande » bien comprise (1).

Attachons-nous à découvrir quelles sont les causes de la perturbation d'après-guerre en la matière qui nous occupe. Celles-ci sont de deux ordres, peut-on dire ; il y en a de générales qui s'enchaînent toutes remarquablement entre elles ; et il y en a d'immédiates que chacun observe chaque jour, qui sont

(1) Saillard, *op. cit.*, p. 66.

nombreuses et dont la liste ne peut sans doute être donnée complètement.

I. — En ce qui concerne les *causes générales* et lointaines de la spéculation sur les loyers, faisons d'abord remarquer comment de nos jours les logements peuvent être assimilés de plus en plus à des marchandises. Le logement, nécessaire à la vie, est une chose qui se négocie, qui a son cours et un « juste prix » au delà duquel on trouve l'abus, l'usure, le dol ou la lésion.

Cette assimilation qu'on peut faire très réellement trouve un caractère particulièrement saisissant quand on touche à un fonds de commerce. Ce dernier est en effet complètement une marchandise, à tel point qu'on élabore aujourd'hui une loi sur les règles devant régir sa propriété et les conditions de sa cession ; à tel point également que les parties à une vente de fonds de commerce pourront être atteintes au titre de la spéculation illicite sur les marchandises. Etsi nous voulons bien penser que la cession litigieuse de ce fonds de commerce concerne, comme cela s'est présenté (1), un hôtel meublé, nous nous rendons compte comment insensiblement on passe de la spéculation sur les marchandises à la spéculation sur les loyers. En conséquence, notre même loi du 23 oc-

(1) Seine, 13 juillet 1921, présidence de M. Richard, *Gaz. Trib.*, 29 janvier 1922.

tobre 1919 trouvera son application dans les deux hypothèses de cession d'hôtel meublé et de location d'appartement, mais pour la première ce sera au titre de la spéculation sur marchandises, tandis que pour la seconde ce sera au titre de la spéculation sur les loyers. Nous touchons du doigt ici le rapprochement qui existe entre les loyers et les marchandises.

S'étonnera-t-on dès lors que, comme pour ces dernières, la loi de l'offre et de la demande joue pour les loyers un rôle capital ?

Le jeu de cette grande loi est connu de tous, mais ce qu'il faut remarquer, c'est qu'en notre matière, plus qu'en aucune autre catégorie de marchandises, les règles inhérentes à la hausse ou à la baisse vont faire osciller la balance d'une façon redoutable. Pour les marchandises en effet, quand il s'agit de la fixation des prix sur le marché, la formule mathématique est loin d'être la seule vraie (1) : le côté subjectif intervient largement, « il n'y a pas que des vendeurs ou acheteurs à tout prix » ; on se détermine suivant ses désirs qu'on sait au besoin réfréner (2) et « la Bourse obéit bien plus à des intérêts et à des sentiments qu'à des raisonnements et à des idées (3) ».

(1) Cons. Pierre Guillemot, *La spéculation financière*, Thèse Paris, 1906 ; A. Cournot, *Théorie des richesses*.

(2) Tarde, *Lois sociales*.

(3) Lefebvre, *Commerce et comptabilité*, p. 287.

Les nouvelles politiques ou autres ont une influence énorme en la matière.

Les loyers au contraire sont, quant à eux, bien plus sensibles à la loi de l'offre et de la demande uniquement ; car si par exemple les demandes pour du coton fin sont nombreuses, ce n'est pas une raison pour que les filateurs augmentent indéfiniment leurs prix, on se restreindra et la mévente sévira ; les logements au contraire sont-ils rares ? on les prendra à tout prix, ainsi que nous l'avons déjà dit.

Mais si encore la loi de l'offre et de la demande était le seul facteur déterminant le prix des loyers, la spéculation n'existerait pas, comme elle le fait ; nous avons déjà dit ce qu'il faut penser de l'accaparement en la circonstance.

Nous souffrons aujourd'hui du trop grand développement donné à la fin du XIX^e siècle à l'association sous toutes ses formes. La Révolution française qui substitua le régime de la liberté individuelle à celui des corporations, qui taxait les marchandises, déclencha pleinement le jeu de l'offre et de la demande, mais malheureusement pour nous un mouvement considérable se dessina dès 1875 en faveur du rétablissement des groupements. Nos grandes lois de 1884 sur les syndicats professionnels et de 1901 sur les associations n'en sont que les manifestations. Des organisations puissantes, telles que trust et

cartell, consacrèrent la coalition des producteurs et consommateurs ; c'est ainsi que l'accaparement se mit à régner partout, même en matière de logements. Notre siècle en voit le triomphe.

« On a dit très justement (1) « que si la production
« s'organise et est à même de se mettre en rapport
« avec le besoin, la spéculation bonne perd son utilité. Elle était du reste impuissante à réaliser autre
« chose qu'une adaptation très approximative entre
« l'offre et de la demande : son rôle était essentiellement temporaire ; et là où elle devait fatalement
« échouer, l'organisation des métallurgistes en com-
« toirs, des agriculteurs en coopératives de vente a
« des moyens plus efficaces de réussite, parce qu'à
« la police du marché, elle peut joindre la police de
« la production. »

Ce qu'il faut craindre avant tout pour les loyers, comme pour les marchandises, c'est l'accaparement ; aussi flétrira-t-on, par exemple, les agissements de ce spéculateur que poursuit dernièrement le parquet de la Seine, ayant acheté pour plusieurs millions de francs un nombre de 90 appartements, meublés luxueusement d'ailleurs et qu'il louait à un taux lui rapportant exactement 40 0/0 du capital engagé.

Ajoutons après cet exposé succinct de l'enchaîne-

(1) Dolléans Edouard, *L'accaparement*, Sirey, Paris, 1902, p. 56 et suiv.

ment des causes générales de la spéculation sur les loyers que le désordre économique que nous traversons, contre-coup de la guerre, a une large responsabilité en la circonstance. C'est que la vie chère sous toutes ses formes est la conséquence de ce désordre, parce que la loi de l'offre et de la demande ne joue plus son rôle régulateur. On a justement répété qu'il nous faut « gagner la paix » après avoir « gagné la guerre ».

II. — Quant aux *causes immédiates* de la spéculation sur les loyers, nous les constatons chaque jour.

1° M. Wahl qui en 1919 traitait déjà la question (1) y voyait surtout le surpeuplement consécutif à la guerre : « Dans certaines villes du Nord qui ont été
« épargnées, disait-il, se presse une population flot-
« tante qui a ses intérêts dans les régions avoisinan-
« tes, trop bouleversées pour qu'elle ait pu s'y
« rendre immédiatement. La cherté et la diminution
« de la main-d'œuvre, le prix des matériaux empê-
« chent que dans les villes mêmes qui n'ont pas
« souffert, les constructions soient effectuées en
« quantité suffisante pour faire face à l'augmentation
« même simplement normale de la population. Au
« surplus, il est permis de supposer que les boulever-
« sements résultant de la guerre garderont, en grande

(1) Wahl, *Revue trim. de droit civil*, 1919, p. 697.

« partie, un caractère permanent et que parmi les
« familles obligées de quitter leur foyer, beaucoup
« resteront à l'endroit où elles se sont établies. Il
« faut ajouter que la loi du 9 mars 1918, qui a per-
« mis aux locataires de proroger leurs baux sans
« augmentation de loyers, a raréfié le nombre des
« locaux disponibles. De là une hausse considérable
« des loyers et même une véritable spéculation à
« laquelle, dit-on, se mêlent propriétaires, gérants,
« concierges, rabatteurs de toute espèce. Beaucoup
« de propriétaires n'ont pas été assagis par l'expé-
« rience et n'ont pas compris que leurs exigences,
« qui ont déjà provoqué la loi du 9 mars 1918, me-
« nacent d'entraîner une taxation des loyers, une ré-
« quisition des locaux et d'autres mesures également
« fâcheuses pour leurs intérêts. »

Excédent de la population à la suite des ruines causées par la guerre, voilà bien d'abord la première cause de notre spéculation. N'oublions pas en effet, en particulier pour Paris, que notre capitale a drainé une population considérable et aisée, venue de nos villes atteintes, qui s'y est établie et y est demeurée.

2° Mais les lois sur les prorogations ont contribué très largement, comme le dit M. Wahl, à la hausse des loyers, car elles ont créé des déclassés. Combien de gens, en effet, qui avaient une situation modeste avant-guerre, ne s'éternisent-ils pas dans des

locaux qu'ils auraient dû quitter depuis longtemps sans le bienfait des prorogations ? Alors que le prix de la vie a augmenté en tout, ils font face fictivement à une situation qui en réalité n'est pas la leur, car ils ont l'avantage de payer un loyer minime. En effet, ce n'est pas tant la rupture d'équilibre entre le nombre des locaux habitables et le chiffre de la population qui crée la suroffre dont sont l'objet les loyers ; c'est plutôt ce fait d'ordre purement économique : l'avilissement du prix des loyers par rapport à la valeur actuelle de la monnaie. Le législateur du 9 mars 1918 n'a-t-il pas commis une lourde faute en disant que les locations seront prorogées « aux conditions fixées au bail » alors que tous les prix suivaient une marche ascendante ? Cette disposition a permis à beaucoup de déclassés de demeurer dans des immeubles que leur situation financière ne leur permettait pas normalement d'occuper. Pour ces favorisés qui sont légion, la capacité de se bien loger s'est très considérablement accrue.

Et la meilleure preuve qu'il en est bien ainsi, c'est que le recensement du 6 mars 1921, publié au *Bulletin municipal officiel* du 1^{er} février 1922, accuse pour Paris de 1911 à 1921 une augmentation de 18.362 habitants, soit de 2.888.110 à 2.906.472 ; et pour la Seine une augmentation analogue de 257.649 habitants, soit de 4.154.042 à 4.411.691. Comment

existerait-il une telle crise de logement si beaucoup de gens ne vivaient plus au large qu'autrefois ? Ils sont nombreux ceux qui ont été élevés à une fortune relative.

C'est encore M. Las Cases qui disait au Sénat (1) :
« Il y a donc à Paris 18.000 habitants de plus en 1922
« qu'en 1914. Etant donné qu'il y a 80.000 maisons à
« Paris, faites une simple opération arithmétique, et
« vous trouverez un habitant de plus par cinq mai-
« sons. Dans ces conditions la difficulté de se loger
« à Paris est-elle la conséquence de l'augmentation
« de la population ? Non, la crise actuelle est la consé-
« quence du non ajustement. On vous disait alors :
« trop de cinémas, etc... ». Et comment trouver
étrange alors que le propriétaire cherche à récupérer
où il peut ce qu'il perd réellement de certains côtés ?
Il y a là tout le moins une tendance bien naturelle.

Ajoutons que nous nous trouvons d'ailleurs dans une impasse à ce point de vue et que les lois du 1^{er} mars 1921, du 16 juillet 1921 et du 6 janvier 1922 en généralisant le système n'ont fait, comme feront celles qui vont suivre sans doute, que prolonger de façon factice un *statu quo* qui n'est pas une solution, mais qui a l'avantage de lasser propriétaires et locataires et de leur suggérer le dénouement amiable et naturel souhaité (2).

(1) Séance Sénat, 2 février 1922, *J. off.*, 1^{er} mars 1922, p. 153.

(2) Sur l'application, toujours extensive, de la loi du 16 juil-

Il est vrai que la Commission du Sénat qui étudie actuellement le nouveau projet de loi sur les loyers opine à faire établir que les prorogations des baux postérieurs au 1^{er} août 1914 ne seront plus de droit, mais « pourront être accordées » par faveur et lorsqu'il y aura pénurie de locaux (1).

Le système des prorogations n'a en outre dans sa rigidité tenu aucun compte des préférences particulières des propriétaires en dehors même de toute question pécuniaire ; et il s'est trouvé des propriétaires qui, énervés par cet état de choses, ont majoré abusivement le taux de leurs loyers dans l'unique but de déterminer le départ volontaire d'un locataire indésirable. Ce mobile ne les a pas empêchés d'être condamnés pour spéculation illicite (2).

3° La troisième cause de notre spéculation, on pourrait la trouver, au point de vue de l'organisation administrative de nos grandes villes, dans la non adaptation à l'accroissement de notre population du nombre des locaux et surtout de leur affectation. Je veux dire que dans les aménagements mêmes de nos

let 1921 par la jurisprudence, voir Tribunal Valenciennes, 27 octobre 1921, *Gaz. Trib.*, 4 et 5 janvier 1922.

(1) Voir en annexe la loi du 31 mars 1922 qui, dans son titre II, art. 7 et suiv., établit le grand principe des prorogations facultatives pour les locations d'après-guerre.

(2) Cass. crim., 7 janvier 1921, *Revue des loyers*, 1921, p. 177 et *Gaz. Pal.*, 27 mars 1921.

villes, les écueils qui étaient à éviter ne l'ont pas toujours été.

Ceci nous amène à dire quelques mots, à titre de monographie extrêmement succincte, des transformations de Paris où la crise des logements sévit surtout :

Il est extrêmement difficile d'adapter successivement et toujours une grande ville aux besoins qui sont les siens ; l'histoire de Paris en est la preuve (1).

Si nous consultons les plans de Paris de la fin du XVIII^e siècle, nous constatons que la capitale était à cette époque une agglomération de petites rues tracées sans ordre et où s'entassait une population très dense. C'est ainsi que jusqu'en 1860, par exemple, la cité fut, un enchevêtrement de petites maisons et d'impasses pittoresques, où la circulation était impossible, car le boulevard du Palais, la rue de Lutèce, le tribunal de commerce, la préfecture de police et la caserne de la garde républicaine sont des créations modernes.

Il est vrai qu'à côté de cet amoncellement d'habitations existaient des couvents nombreux dont les jardins allaient offrir des emplacements libres, à récupérer, lors du percement des grandes artères, ce qui allait raréfier les logements.

(1) Consulter Georges Cain, *Coins de Paris* et ouvrages suiv., 5 vol., Flammarion.

Mais cette transformation matérielle du plan de Paris, à laquelle nous allons assister, doit être attribuée, du moins quant à son amorcement, à des raisons politiques. C'est en sortant du théâtre de la place Louvois que le duc de Berry fut mortellement frappé par Louvel le 13 février 1820, et c'est en se rendant au même théâtre que Napoléon I^{er} rencontra la machine infernale de la rue St-Nicaise en octobre 1800. Par la suite, tous les attentats dont fut l'objet Louis-Philippe, en particulier celui de la rue Visconti par Alibaud le 26 juin 1836 et celui du boulevard du Temple par Fieschi en 1835, puis ceux dirigés successivement par Meunier, Darmès, Lecomte et Joseph Henri respectivement en septembre 1836, octobre 1840, avril 1846, juillet 1846, déterminèrent toujours les gouvernements à opérer des percées dans Paris, sans compter que les barricades des 23 au 26 juin 1848 signalèrent toujours comme endroits dangereux ceux qui étaient avoisinés de rues étroites : le temple, le faubourg St-Martin, le faubourg St-Antoine, la Cité.

Dès lors, sous Napoléon I^{er} d'abord, les quais remplacèrent les misérables cahutes qui baignaient leurs pieds dans la Seine (1), les ponts des Arts, d'Austerlitz, d'Iéna furent édifiés ; le quartier des

(1) De la Gournerie, *Histoire de Paris*, Mame, 1860.

Tuileries et la rue de Rivoli, la place du Chatelet, les arcs de Triomphe du Carrousel et de l'Etoile, puis la Bourse et la Madeleine avec leur architecture caractéristique de l'époque furent élevés, ou tracés (1).

Ensuite se dessina dans Paris un premier quadrilatère de boulevards, formant circuit fermé et entourant la Cité, ayant pour but évident de déjouer les attaques des troupes : ce fut le boulevard St-Germain qui relia la place de la Concorde à la place de la Bastille par la rive gauche, tandis que la rue St-Antoine et la rue de Rivoli étaient leur trait d'union sur la rive droite.

Mais c'est surtout sous le second Empire que les transformations furent réalisées. Les mémorables paroles que le prince Louis-Napoléon prononça le 10 septembre 1850 au sujet de l'aménagement de Paris ne demeurèrent pas lettre morte et toute une œuvre fut accomplie. Dès 1855 on se mit à l'ouvrage pour relier Paris du Nord au Sud par l'artère constituée par les boulevards St-Michel, Sébastopol et de Strasbourg ; un deuxième circuit de boulevards, englobant le quartier des affaires et la Bourse, est désormais fixé, reliant la place de la République à l'Opéra par le boulevard Montmartre, qui marquait

(1) Consulter Destauriet, *Histoire des agrandissements de Paris*. Paris, 1860.

en 1676 les confins de Paris où l'on osait à peine s'aventurer ; et ceci en attendant qu'un immense et 3^e circuit de boulevards passât par la place Clichy, l'Etoile, le Trocadéro, le Champ de Mars, etc... C'est à cette époque que les Champs-Élysées avec l'exposition de 1865 trouvèrent leur assiette définitive et que l'Etoile, sous la direction du préfet de la Seine, Hausmann, fut définitivement tracée.

Ces créations d'allure monumentale s'allièrent d'ailleurs parfaitement avec les vieux quartiers pittoresques et chacun trouve que cet ensemble donne à Paris un caractère non monotone qui fait son élégance.

La formation de ces quartiers nouveaux réalisa bien un dégorgement du centre de Paris, mais au point de vue capacité des locaux il y eut là plutôt un résultat illusoire, car les logements exigus mais nombreux de l'ancien quartier du Temple, par exemple, trouvèrent mal une contrepartie dans les hôtels spacieux, mais peu élevés et non capables d'abriter un grand nombre de familles, qui avoisinent le Champ de Mars ou l'Etoile.

Faut-il ajouter à présent que les lois sur l'hygiène et les logements insalubres, encore que leur rôle et leur portée soient des plus salutaires, ont pour effet pratique immédiat de raréfier les logements ? Il est certain en effet que la loi du 13 avril 1850, modifiée

par celle du 15 février 1902, puis celle du 22 juillet 1912 « relative à l'assainissement des voies privées », de même enfin que celle du 21 juin 1898 réglementant les pouvoirs des maires sur les édifices menaçant ruine, ont eu pour résultat de faire disparaître à Paris, comme dans nos grandes villes, bon nombre de maisons qui n'ont pu trouver une contrepartie adéquate dans le voisinage, car par exemple, on se heurtait dans les zones militaires entourant la ville à des servitudes *non œdificandi*. Ces servitudes ou mesures administratives, relatives à l'alignement ou autres, sont d'ailleurs plus restrictives qu'on ne le croit peut-être ; l'esthétique de nos villes existe, et il serait, par exemple, désastreux de constater que dans l'alignement des maisons s'élevant sur les arcades de la rue de Rivoli, l'une de celles-ci émergeât en hauteur ; mais il faut ajouter que tout ceci limite le surpeuplement.

Paris, malgré tout, conserve une densité de population très grande relativement à bon nombre d'autres villes. C'est ainsi qu'au dénombrement de 1896 Paris comptait 2. 536.834 habitants pour une superficie de 7.802 hectares, tandis que Londres en 1891 pour une superficie de 30.500 hectares comptait seulement 5.633.332 habitants, soit proportionnellement environ, eu égard à l'unité de superficie, 1/4 d'habitants en moins qu'à Paris. C'est que dans

notre capitale en effet la population était avant la guerre déjà extrêmement dense, ce fait s'expliquant en partie par l'augmentation très rapide de ses habitants puisque de 1801 à 1896 la population s'y est quintuplée, passant de 547.756 à 2.536.834 hab. Devant la réalité de ces chiffres, peut-on s'étonner de la crise du logement à Paris, aujourd'hui que la population y est de 2.906.472 habitants, parmi lesquels figurent d'ailleurs 169.527 étrangers (1) ? Mais ici nous abordons la quatrième cause de la spéculation sur les loyers.

4° Si les prix des logements ont atteint en effet les points si élevés par lesquels ils passent aujourd'hui, sans se stabiliser d'ailleurs, c'est qu'il est un facteur jouant en la matière d'une façon redoutable à l'encontre des intérêts des nationaux : c'est le change. Pourquoi les étrangers se pressent-ils tant dans notre pays ? C'est que, plus encore qu'avant la guerre, la vie y est bon marché pour eux. C'est parce qu'un Américain des Etats-Unis et un Anglais vivent en dépensant environ 2 et 2,4 fois moins qu'ils devraient le faire en réalité, et pour la seule raison que leurs changes respectifs sont à l'heure où nous écrivons à 48 fr. et 11 fr. 04, le change théorique étant 25 et 5.

(1) Recensement de la population du 6 mars 1921 (S. au *Bulletin municipal officiel* du 1^{er} février 1922).

Cette cause n'est pas une des moindres de celles qui ont fait de Paris la capitale du monde.

On arrache donc, s'il le faut, nos logements « à tout prix », comme on nous enlève aussi nos denrées sur le marché. Le change favorable pour un étranger est une arme terrible contre nous ; on ne le soulignera jamais trop.

Et si encore ces étrangers qui louent des habitations chez nous continuaient à les affecter à l'objet qui formait leur destination première, c'est-à-dire à l'hébergement des habitants, le mal serait amoindri ; mais chacun sait que trop souvent les grands immeubles loués à Paris ou en province par des étrangers sont désaffectés de leur emploi ; ils se transforment en locaux pour des administrations, c'est-à-dire en locaux perdus pour abriter la population. Les banques et établissements de crédit doivent assumer, je crois, une grande responsabilité en cette matière. Il y aurait beaucoup à dire sur tout ceci, mais passons.

5° Encore une cause que nous signalerons comme contribuant directement au développement de la spéculation sur les loyers, c'est le défaut d'exemplarité de la peine que portent ici les tribunaux. Nous voulons dire que les particuliers ou les commerçants condamnés par nos lois récentes de 1916 et 1919 (et ceci en dépit de la publicité qu'on peut attacher

à ces condamnations) ne se considèrent aucunement déshonorés par celles-ci. Se rendant compte que beaucoup opèrent comme eux dans les négociations qu'on leur reproche, et considérant peut-être au surplus qu'ils étaient en droit de réclamer les chiffres litigieux en la circonstance, ils acceptent sans guère de soucis leur condamnation et se considèrent comme des sacrifiés qu'a atteints une malchance. Les peines pourtant ne sont efficaces qu'autant qu'elles sont exemplaires.

6° Citerons-nous en dernier lieu, à titre d'exemple de causes tout à fait secondaires, des mesures législatives ou autres, souvent locales, telles que l'adoption du projet de loi « tendant à autoriser la ville de Dunkerque à établir une taxe sur la valeur locative des « chambres et logements garnis » (1).

M. Debierre, sénateur, fit alors remarquer justement « que les prix des logements ne seraient pas abaissés par le vote de cette loi « qui devait être plutôt de nature à les augmenter encore. »

Cette liste que nous avons fournie des causes de la spéculation sur les loyers n'est qu'un énoncé incomplet que chacun pourra parfaire ; nous nous sommes astreints en effet à n'étudier que celles qui apparaissent de prime abord.

(1) Sénat, séance du 5 septembre 1919, *J. off.*, 6 septembre 1919, Déb. parl., p. 1345.

CHAPITRE III

LE DÉLIT DE LA LOI DU 23 OCTOBRE 1919 ; SES ÉLÉMENTS.

Le délit qui nous occupe a des précédents : il trouve sa source et la fixation partielle des éléments qui le caractérisent dans les articles 419, 420 du Code pénal et la loi du 20 avril 1916 ; nous sommes donc contraint de rappeler brièvement le sens et la portée de ces dispositions législatives (1).

I. — Les articles 419, 420 du Code pénal qui édictaient une peine d'emprisonnement d'un mois à un an ou de deux mois à deux ans, puis une peine de 500 francs à 10.000 francs ou de 1.000 francs à 20.000 francs, suivant qu'il s'agissait de spéculations sur des marchandises ordinaires et quelconques ou des denrées dites de première nécessité, ces articles

(1) Sur cette matière, consulter M. Garçon, *Code pénal annoté*, articles 419, 420 ; Pella, *Le délit de la spéculation illicite*, thèse Paris, 1920 ; note de Matter, sous Cass. crim., 21 juin 1918, D. P. 1919.1.14 ; loi du 20 avril 1916 et son commentaire, D. P. 1916.4.89 ; les débats parlementaires de la loi du 20 avril 1916 ; Cazes, *Le délit de la spéculation illicite*, thèse Lille, 1919.

du Code pénal, dis-je, imprimaient au délit réprimé par eux les quatre caractéristiques suivantes :

Ils punissaient ceux qui opéraient la hausse ou la baisse du prix des denrées ou marchandises au-dessus ou au-dessous des prix qu'aurait déterminés la concurrence naturelle et libre du commerce, en recourant à des procédés déterminés.

Reprenons chacun des éléments renfermés dans cette phrase :

1^{er} *élément*. — Le spéculateur devait avoir réalisé la hausse ou la baisse, c'est-à-dire que la tentative en la matière n'était pas punissable.

2^e *élément*. — Cette hausse ou cette baisse des prix devait avoir pour objets auxquels elle s'appliquait des denrées ou marchandises ou papiers et effets publics, et bien évidemment dans la pensée primitive du législateur, il ne pouvait s'agir en la circonstance que de marchandises susceptibles d'accaparement et qui avaient un cours.

Les rédacteurs du Code pénal en rédigeant ces articles avaient pour but de prévenir les famines qui avaient sévi à la fin du XVIII^e siècle ; ils avaient proclamé la liberté du commerce, comme nous le dirons encore dans un instant ; ils luttèrent contre le principe des corporations et l'objet de l'article 419 était nettement déterminé.

Par la suite toutefois, il parut avantageux d'in-

interpréter extensivement cette formule et dans une affaire soumise à un arrêt de la Cour de cassation du 9 décembre 1836 (1), relative à des entreprises de transports, M. le procureur général Dupin proposait la définition suivante des marchandises : « tous
« objets de spéculation commerciale dont la hausse
« ou la baisse, annoncées par voie de coalition ou
« autres moyens équivalents, tournent au préjudice
« du public et rentrent par conséquent dans l'esprit
« connu dans la lettre de l'article 419 ».

Cette compréhension ne fut d'ailleurs pas toujours vraie dans le courant du xix^e siècle ; l'interprétation littérale du texte redevint étroite, mais nous pouvons noter qu'une loi du 3 février 1893 étendit nos dispositions pénales aux retraits de fonds des caisses publiques et assimilées, lorsque ces retraits étaient déterminés par les moyens que nous allons étudier.

Le 3^e *élément* caractéristique du délit des articles 419-420 du Code pénal était en effet l'emploi de moyens déterminés. Ces moyens, groupés en deux catégories, comprenaient d'une part la coalition, d'autre part des moyens frauduleux déterminés.

a) Au premier chef, la coalition était en effet à redouter. C'était elle que le législateur voulait juguler, car directement elle battait en brèche le principe de la liberté du commerce, proclamé hautement à

(1) Cass. crim., 9 décembre 1836, S. 1836.1.882.

l'instar des autres libertés. L'individu devait être protégé dans son action isolée.

Et notons qu'ici le législateur, pour atteindre le but qu'il se proposait, sut trouver une formule générale, extrêmement souple, qui allait pouvoir s'appliquer même à des hypothèses qui n'avaient pas été prévues lors de la rédaction du Code pénal. C'est l'art du législateur de trouver un texte qui puisse s'adapter aux circonstances nouvelles : on peut dire qu'au point de vue qui nous occupe, les articles considérés remplirent parfaitement leur mission, trop bien même, car les organisations autorisées par nos lois, réalisant des groupements, à la fin du xix^e siècle, telles que celles de 1884, trouvèrent leur champ d'action menacé par les dispositions du Code pénal. Un état de difficultés se signala et bon nombre d'esprits réclamèrent alors la disparition de ces textes dont la vitalité, grâce à leur rédaction primitive, devait toujours durer (1).

M. Garçon d'ailleurs (2) résumait parfaitement la situation en disant :

« Il faut reconnaître que les formes contemporaines
« de l'accaparement entreront très souvent dans les
« prévisions de l'article 419. Nous avons dit que le

(1) Voir note de Percerou, sous Paris, 14 janvier 1902, D. P. 1903.2.297.

(2) Garçon, *Code pénal annoté*, art. 419, 420, n° 22.

« législateur avait à dessein employé des expres-
« sions vagues et compréhensives pour ne rien laisser
« en dehors de ses prévisions. Il ne faut donc pas
« s'étonner que ces formules se trouvent applicables
« à des combinaisons qu'on ne pouvait prévoir en
« 1810, mais qui tendent certainement à fausser le
« prix courant des marchandises tel qu'il aurait été
« fixé par la libre concurrence, fait que l'article 419
« a essentiellement pour but de prohiber. Le plus
« souvent les faits sociaux nouveaux font apparaître
« les lacunes d'un texte ; c'est au législateur qu'il
« appartient de les combler. Ici, c'est le contraire
« qui se produit : la loi vieillie est trop générale, mais
« elle ne peut être changée que par une loi nou-
« velle (1). »

b) Mais sur l'énumération des autres moyens frauduleux visés par l'article 419 du Code pénal, une remarque inverse peut être faite ; la formule employée était trop restrictive.

L'article 419 prévoyait en effet à côté de la coalition et comme moyens qu'il fallait interdire parce que propres à opérer la hausse ou la baisse : les sur-offres puis les moyens frauduleux quelconques. Cette formule était étroite, car elle laissait libres bien des

(1) Sur l'interprétation extensive des articles 418, 419 du Code pénal, Douai, 13 juillet 1900, D. P. 1903.2.148.

actions qui ne rentrant pas dans ce cadre pouvaient avoir pourtant pour résultat d'altérer les prix. Aussi dès 1812, un décret du 4 mai, esquissant le geste qui devait être fait complètement par la loi du 20 avril 1916, visait-il les agissements des spéculateurs, opérés même sans l'emploi de moyens frauduleux. Il est vrai que ce décret ne s'appliquait par ailleurs qu'à la création d'approvisionnements ; aussi, n'ayant qu'un objet restreint, ne put-il faire œuvre efficace dans le sens que nous signalions.

Le 4^e élément caractéristique des articles 419, 420 était enfin, outre l'élément intentionnel inhérent à tout délit, l'indifférence apportée au mobile qui avait dicté les actes du spéculateur. But politique, but économique, intérêt personnel, peu importait à nos rédacteurs du Code pénal ; dans une dure sévérité qui faisait abstraction des sentiments de chacun et qui ne considérait que les actes, ils frappaient inexorablement ceux qui altéraient les prix. Faut-il ajouter que la formule du Code, relative à la détermination de la limite que ne pouvaient franchir les spéculateurs, était précise ? C'était celle déterminée par la concurrence naturelle et libre du commerce, les juges ayant un pouvoir d'appréciation souverain en la matière.

Cette législation dont il ne faut pas trop médire fit ses preuves et dura un siècle.

II. — Il fallut la perturbation profonde causée

dans l'ordre économique par une guerre sans précédents pour faire apparaître nettement les réformes à accomplir à ce point de vue :

La loi du 20 avril 1916 rénova la matière, et, eu égard aux caractéristiques que présentaient nos articles du Code, elle modifiait l'action des tribunaux comme suit (1) :

Premièrement, elle s'appliquait dans son article 10 quant à l'objet même des manœuvres prohibées, aux denrées et aux marchandises, comme nos articles du Code pénal. Elle avait sans doute autorisé la taxe de certaines denrées dans ses premiers articles (agissant à l'instar d'une loi de la Révolution française du 26 juillet 1793) ; mais le texte qui modifiait directement la législation, en cours alors, était son article 10.

En ce qui concerne les marchandises visées, la loi de 1916 n'innovait rien ; elle transcrivait fidèlement les prohibitions déjà existantes et gardait symétriquement d'ailleurs, au point de vue de la peine, la différenciation établie par les articles 419 et 420 entre les manœuvres pratiquées sur les marchandises quelconques ayant un cours et celles dites de première nécessité.

(1) Sur la loi de 1916 on lira avec intérêt : note de Paul Matter sous Cass. crim., 21 juin 1918 et 30 janvier 1919, D. P. 1919.1.13 ; note de Roux sous Cass. crim., 21 juin 1918, Sirey, 1918.1.184.

Deuxièmement, à la différence du législateur de 1810, celui de 1916 punissait la tentative.

Mais, *troisièmement*, c'est avant tout au point de vue de la caractéristique des moyens servant à perpétuer le délit que la loi de 1916 allait différer des textes du Code pénal : le spéculateur recourant à des moyens même non frauduleux fut désormais atteint. Dès l'instant que l'élément intentionnel se trouvait établi par l'existence du but de spéculation illicite recherché, le délit allait exister et faire l'objet d'une répression.

Inutile dès lors de rechercher le caractère frauduleux ou non des moyens employés ; inutile de discuter sur les éléments de la coalition ou sur les caractéristiques des manœuvres du spéculateur au point de vue « dol » ; plus de graduation dans la perversité des moyens frauduleux ; si la hausse ou la baisse sont même simplement tentées, relativement aux denrées et marchandises considérées, le délit existera et sera imputable à son auteur. Roux a fort bien dit que l'article 10 de notre loi « était la simplification de l'article 419, par la suppression de l'élément de fraude ».

Toutefois, *quatrièmement*, notre législateur de 1916 restreignait sur un point le champ d'action des articles du Code pénal, quant au mobile dictant les actes du spéculateur. Ce mobile qui était indifférent

jusqu'alors fut pris en considération et on exigea, pour que le délit fût accompli, que le délinquant agît dans un but spéculatif. Les articles 419, 420 visaient le cas de hausse ou baisse réalisées sous un mobile quelconque, c'était le « *dolus generalis* » ; en 1916 on exigea que ces opérations fussent accomplies « dans un but de spéculation illicite » ; c'était le « *dolus specialis* ».

Et quand le législateur dut préciser ce qu'il entendait par « but de spéculation illicite », il stigmatisa celle-ci en disant qu'elle était celle « non justifiée par les besoins d'approvisionnements ou de légitimes prévisions industrielles ou commerciales ».

En cela la loi de 1916, revenant partiellement aux considérations qui inspiraient nos rédacteurs du Code pénal, voulait réprimer l'accaparement même isolé, mais injustifié. Il fut seulement permis au commerçant de réaliser des approvisionnements nécessités par le fonds de roulement minimum pour lui, étant donné son chiffre d'affaires, ou nécessités encore par les prévisions normales qu'il pouvait faire dans des circonstances déterminées, pour parer par exemple à une hausse envisagée des marchandises.

En dehors de ces cas justificatifs, l'intention délictuelle allait automatiquement être réputée exister et la peine s'appliquer.

Enfin, relativement à la limite extrême de prix que

le spéculateur ne pouvait franchir dans la hausse ou la baisse, c'était toujours, suivant la formule édictée en 1810, celle déterminée par la concurrence naturelle et libre du commerce.

Telle est, tracée dans ses grandes lignes, la législation qui précède l'étape qui va nous occuper à présent ; et c'est sous ses auspices que parut la loi du 23 octobre 1919.

III. — Sa promulgation à la fin de la guerre s'imposait sans tarder.

C'est en effet que cette loi eut d'abord pour but :

« 1° de proroger et modifier l'article 10 de la loi du
« 20 avril 1916, et ensuite

« 2° de proroger et d'étendre les dispositions du
« décret du 13 août 1919 relatif à l'affichage des prix
« de vente ;

« 3° de réprimer la spéculation illicite sur les
« loyers (1). »

Il est certain que ce fut le premier but de la loi qui fut prépondérant, quant à la promulgation immédiate de notre loi. Le législateur de 1916 avait édicté, relativement à la spéculation sur denrées, des dispositions qui devaient demeurer en vigueur durant les hostilités et les 3 mois qui suivraient (2) ; on touchait en

(1) *J. off.*, 24 octobre 1919, D. P. 1919.4.348.

(2) Art. 1^{er} de la loi du 20 avril 1916, D. P. 1916.4.89.

octobre 1919 le terme prévu, et la situation économique ne faisant que s'aggraver, en ce qui concerne la spéculation, une prorogation s'imposait ; c'est ce que réalisa la loi du 23 octobre 1919 dans son article 1^{er} en prorogeant de 3 ans dans sa durée l'article 10 de la loi qui l'avait précédée.

En outre, les peines furent aggravées, relativement à ce délit :

En ce qui concerne les marchandises ordinaires, la peine fut portée à un quantum variant entre 2 mois et 2 ans d'emprisonnement et une amende de 500 francs à 50.000 francs, au lieu d'une peine de 1 mois à 1 an et d'une amende de 500 francs à 10.000 francs ;

En ce qui concerne les denrées de première nécessité, la peine devenait de 1 an à 3 ans et de 1.000 francs à 100.000 francs au lieu de 2 mois à 2 ans et de 1.000 francs à 20.000 francs ;

Et il faut ajouter en outre que l'emprisonnement pouvait être porté à 5 ans et l'amende à 200.000 francs si le délinquant s'était livré au trafic de marchandises ne rentrant pas dans l'exercice habituel de sa profession.

Enfin l'amende pouvait toujours être portée au double du bénéfice constaté. Et tout ceci sans préjudice de l'affichage, consécutif au jugement, rendu obligatoire, et de la prononciation facultative de peines accessoires (art. 2, 3 de la loi du 23 octobre 1919).

C'est pour mémoire que nous signalons ces dispositions et l'état d'esprit qui dictait ces mesures répressives, mais nous notons en passant qu'il y avait là une atmosphère favorable à l'éclosion des mesures à prendre concernant le nouveau délit de la spéculation sur les loyers. Une répression à ce point de vue était souhaitée par beaucoup de bons esprits et M. Wahl en particulier, dès 1918, avec des mots qui étaient les précurseurs de la loi à venir, précisait déjà la situation (1) :

« ...Peut-être eût-il été utile de prendre, en matière civile et même en matière pénale, des mesures
« contre les exigences des propriétaires qui, dans les
« localités recherchées par les réfugiés, ou à la suite
« de l'avance allemande ou des bombardements qui
« ont fait abandonner en grande partie Paris, ont
« amené un grand afflux de population dans de nombreuses villes. La loi du 20 avril 1916 punit la spéculation illicite consistant à amener la hausse des
« marchandises au-dessus des cours ; justifiée par la
« rareté des marchandises à raison de la guerre, cette
« loi aurait pu amener une disposition semblable
« pour les loyers. Elle n'existe pas et les jouissances
« d'immeubles ne sont pas des marchandises. »

Le vœu de M. Wahl allait être seulement comblé un an et demi plus tard.

(1) Wahl, *Revue trimestrielle de droit civil*, 1918, p. 347.

Notons que cette répression du délit de la spéculation sur les loyers n'avait pas de précédents directs chez nous, à part une loi de 1791 dont nous parle Biollay (1) et par laquelle les magistrats auraient taxé les chambres meublées durant la période intermédiaire. On peut donc dire en définitive que cette création de la loi de 1919 est neuve.

L'objet de notre loi fut double :

1° Elle réprima le délit de la spéculation illicite sur les loyers (art. 6) ;

2° Elle réglementa l'affichage et la déclaration obligatoire de logements vacants (art. 7).

A. — M. Nail, garde des sceaux, déposa à la séance du Sénat du 16 juillet 1919 un projet de loi qui allait devenir la loi du 23 octobre 1919 (2). Il s'exprimait ainsi dans l'exposé des motifs :

« Pour conjurer le danger social causé par le ren-
« chérissement croissant du coût de la vie, le gouver-
« nement avait, le 5 février 1919, déposé sur le bureau
« de la Chambre un projet de loi aggravant les péna-
« lités prévues par les articles 419, 420 du Code

(1) Biollay Léon, *Les prix en 1790, études économiques sur le XVIII^e siècle*, Paris, Guillaumin, éditeur. Un décret du 11 brumaire an II avait par ailleurs chargé une commission dite des subsistances de dresser un tableau des prix des marchandises de première nécessité.

(2) Sénat, séance du 16 juillet 1919, *J. off.*, 17 juillet 1919, Déb. parl., Sénat, p. 1138.

« pénal, article 10, loi du 20 avril 1916. Mais en
« présence des difficultés incessantes de la situation
« économique provoquée par les agissements des spé-
« culateurs, et d'autre part en raison de l'expiration
« prochaine de la période d'application de la loi du
« 20 avril 1916, le gouvernement croit préférable de
« procéder par voie de réforme comportant à la fois
« l'extension et la prorogation de la législation ac-
« tuelle, ainsi que l'aggravation des pénalités. »

En ce qui concerne la spéculation sur les loyers, le projet prévoyait une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 2 ans, ou même 3 ans en cas d'entente entre propriétaires, et une peine d'amende se chiffrant jusqu'à 30.000 francs « contre toute personne qui, dans un but de spéculation illicite, réaliserait des bénéfices exagérés ». Sur ce point, la formule du gouvernement fut d'ailleurs modifiée et comporta finalement ces mots « contre ceux qui, dans un but de spéculation illicite, auront abusivement majoré le prix des locations ».

L'urgence fut déclarée en cette séance du 16 juillet 1919 ; le projet était à renvoyer à la Commission nommée le 16 décembre 1915 relativement à la taxation des denrées alimentaires ; mais sur l'insistance de MM. de Selves et Dominique Delahaye, il fut renvoyé pour avis à la Commission des loyers, bien que ce fût un texte pénal et non civil.

Le 7 août 1919, M. Colin, rapporteur de la loi au Sénat, déposa son rapport (1) ; mais ce fut seulement le 26 septembre 1919 que la discussion vint devant cette assemblée (2).

Retenons d'abord, comme remarque préliminaire, que M. Las Cases s'éleva énergiquement contre le principe même de la loi et la création d'un nouveau délit (3) :

« Vous devriez vous borner, si l'on estime la ma-
« joration trop grande, à saisir le tribunal civil qui
« déciderait... Nous envoyons le propriétaire sur les
« mêmes bancs que le voleur, l'escroc ou l'homme
« qui a commis un abus de confiance. »

Mais à cette argumentation le garde des sceaux répartit victorieusement : « Je conviens que notre
« loi est une innovation, que rien dans nos codes n'a-
« vait jusqu'à présent fait prévoir que le législateur
« serait amené à un moment donné à voter des
« textes de cette nature ; mais nous sommes habitués
« depuis cinq ans à nous tenir le même langage ;

(1) Sénat, séance du 7 août 1919, *J. off.*, 8 août 1919, Déb. parl., p. 1216.

(2) Sénat, séance du 26 septembre 1919, *J. off.*, 27 septembre 1919, Déb. parl., p. 1430.

(3) Sénat, séance du 26 septembre 1919, *J. off.*, 27 septembre 1919, Déb. parl., p. 1434. Le débat à la Chambre eut lieu dans la séance du 17 octobre 1919, par simple adoption sans discussion, *J. off.*, 18 octobre 1919, Déb. parl., p. 5128.

« bien des choses se sont passées qui ont justifié des
« lois et des mesures ayant un caractère exception-
« nel ; celle-ci est temporaire, je m'empresse de
« l'ajouter ; elle durera trois ans. »

M. Chéron, rapporteur de la Commission des loyers sur la question, précisa le délit dont nous allons reprendre les éléments, mais qu'il stigmatisait en ces termes :

« Nous entendons qu'il y ait volonté de spéculation illicite, l'intention coupable sans laquelle,
« dans le système de notre Droit pénal, il n'y a pas
« de délit ; que l'acte ait provoqué ou tenté de provo-
« quer une hausse au delà des taux que représentent
« les charges de la propriété bâtie ; enfin que ces
« taux soient eux-mêmes supérieurs à ceux qu'a déter-
« minés la concurrence naturelle et libre du com-
« merce. »

Si nous reprenons chacun des éléments du délit, parallèlement à ce que nous disions de l'article 419 du Code pénal, nous trouvons ceci :

1^{er} élément. — Le spéculateur doit avoir provoqué ou tenté de provoquer la hausse des loyers : la tentative est punissable.

Il faut mais il suffit que la hausse illicite ait existé ou ait été tentée, et peu importe en la circonstance

le consentement réel de la victime ; le délit n'en subsiste pas moins en la circonstance (1).

2^e élément. — Cette hausse doit avoir pour objet le prix des loyers d'habitation.

Une modification fut à ce point de vue apportée au texte primitif par la substitution, sur la demande de M. Chéron, au Sénat, des mots « hausse du prix des baux à loyer » à ceux « hausse du prix des locations », de façon que la législation sur les baux ruraux restât en dehors de la question.

Au surplus, c'est extensivement que la jurisprudence interpréta, dans son champ d'action déterminé, l'expression « baux à loyers » et elle appliqua naturellement le texte à la location des chambres d'hôtels par de nombreuses décisions (2).

Le 3^e élément qui caractérisait l'article 419, à savoir l'emploi de moyens déterminés, fait défaut ici, comme pour la loi de 1916. Le législateur ne considère pas la qualité des moyens employés pour pratiquer la hausse ; dès l'instant que celle-ci existe, le délit apparaît.

Il convient toutefois d'ajouter que l'idée de coali-

(1) Douai, 5 mars 1921, *Recueil Douai*, 1921, p. 97.

(2) Cass. crim., 31 décembre 1920, *Gaz. Pal.*, 25 mars 1921 ; *id.*, 6 août 1920, *Gaz. Trib.*, 19 septembre 1920 ; Lyon, 4 mai 1920, *Mon. jud. de Lyon*, 20 août 1920 ; Douai, 20 juillet 1920, *Recueil Douai*, 1920.146.

tion et d'accaparement, qui avait une influence prépondérante dans la rédaction de l'article 419, continua à inspirer encore partiellement le législateur et que celui-ci édicta une pénalité aggravée contre les coupables de spéculation « avec entente organisée »; la peine en ce cas pouvait aller jusqu'à trois ans d'emprisonnement, d'après le projet primitif du gouvernement.

4^e élément. — Quant au facteur intentionnel, il est exigé, sinon relativement au mobile qui a déterminé l'agent à agir, au moins comme élément intentionnel, inhérent à tout délit. La loi punit donc ceux qui agissent « dans un but de spéculation illicite... », et si nous questionnons le législateur sur le point de savoir ce qu'est la spéculation illicite en la matière, nous trouvons la réponse dans le membre de phrase suivant qui parle « des taux que représentent l'augmentation des charges de la propriété bâtie et la concurrence naturelle et libre du commerce ».

Il importait en effet de trouver une formule aussi parfaite que possible :

« Nous ne sommes point d'avis, disait M. Chéron
« au Sénat (1), qu'on reconstitue dans ce pays sous
« quelque forme que ce soit les peines arbitraires.

(1) Sénat, séance du 26 septembre 1919, *J. off.*, 27 septembre 1919, Déb. parl., Sénat, p. 1430.

« Autant nous sommes d'accord avec le gouverne-
« ment pour réprimer les abus, autant nous ne
« voulons pas que l'on puisse frapper avec quelque
« injustice un propriétaire qui se serait borné à tenir
« compte, dans le calcul du prix de ses baux, des
« charges nouvelles qui pèsent sur la propriété
« bâtie. »

Le texte adopté vise donc :

a) Les charges de la propriété bâtie, c'est-à-dire, suivant les paroles mêmes du rapporteur de la loi près la Commission des loyers : les impôts, les réparations et charges quelconques qui pèsent sur la propriété.

Au surplus il y a là, pour chaque cas isolé, une question d'espèce et les tribunaux ont fort bien précisé « que pour apprécier ces charges, il y a lieu, « non pas seulement de considérer l'ensemble de « celles qui pèsent sur la généralité des immeubles « d'une ville déterminée, mais d'envisager, dans « chaque cas spécial, la situation de chaque immeu- « ble en recourant, si besoin est, à une expertise (1). »

b) La loi de 1919 vise ensuite, comme déterminant la limite, que la hausse ne doit pas franchir « le taux fixé par la concurrence naturelle et libre du com-

(1) Trib. corr. Lyon, 27 novembre 1920, *Gaz. Pal.*, 23 février 1920, *Revue de loyers*, 1921, p. 299.

merce ». Cette expression, jointe à la précédente, devait définir d'une façon satisfaisante la spéculation illicite, bien mieux que les mots « majoration abusive du prix des locations » qui figuraient tout d'abord dans le projet du garde des sceaux et qui par leur imprécision n'auraient donné que des mécomptes. Les tribunaux d'ailleurs, depuis 1810, savent ce qu'est la concurrence naturelle et libre du commerce puisqu'ils arbitrent la fixation de celle-ci en appliquant l'article 419 du Code pénal.

C'est encore à la séance du Sénat du 26 septembre 1919 que sur une question de M. Hervey relative à la définition de « la concurrence naturelle et libre du commerce », M. de Selves fit observer que ceux qui feraient les comparaisons des prix seraient « les tribunaux éclairés par les experts ». M. Chéron fit ensuite remarquer le rôle important qu'auraient à jouer les Parquets en la matière.

Charges de la propriété bâtie, concurrence libre du commerce, voici les éléments en jeu, quant à la fixation du caractère illicite de la spéculation. Le Parlement n'en retint pas d'autres (1) et rejeta en particulier un amendement du sénateur M. Brager de la Ville-Moysan qui voulait faire intervenir un troisième facteur en la matière, « la dépréciation de la valeur acquisitive de la monnaie ». On lui objecta

(1) Cass. crim., 12 mai 1921, *Gaz Pal.*, 27 septembre 1921.

avec raison que la monnaie était dépréciée relativement à tous les revenus, et pas seulement eu égard aux revenus immobiliers des propriétés bâties.

Faisons, en terminant l'étude de l'élément intentionnel du délit, deux remarques qui ont leur importance :

La première, c'est que le juge du fait est souverain appréciateur en la matière ; qu'il peut retenir l'élément intentionnel comme existant dès l'instant que la hausse a dépassé le taux établi par les éléments définis plus haut. Nous reviendrons dans notre chapitre VII sur ce principe qui est fort critiquable et dangereux, mais il s'applique en la matière comme en celle de spéculation sur denrées de la loi de 1916, depuis l'arrêt de principe de la Cour de cassation du 21 juin 1918 (1).

La seconde remarque qui nous concerne, c'est que l'élément intentionnel n'est annihilé par aucun fait justificatif ; qu'en particulier, le prévenu de spéculation à l'égard de son locataire ne saurait invoquer qu'étant lui-même locataire, il supporte un taux de location trop élevé (2). Ce même arrêt de Douai précisait, relativement aux personnes susceptibles de

(1) Cass. crim., 21 juin 1918, D. P. 1919.1.113 ; 6 août 1921, *Gaz. Pal.*, n° 27-28 novembre 1921 ; 23 avril 1921, *Gaz. Pal.*, 30 septembre 1921.

(2) Douai, 5 mars 1921, *Recueil Douai*, 1921, p. 97.

commettre notre délit, que non seulement les propriétaires, mais encore les locataires peuvent être les auteurs de spéculation illicite.

Notons enfin, relativement aux caractères intrinsèques de la spéculation sur les loyers et leurs conséquences :

1° Que ce délit n'est pas un délit successif et qu'il faut prendre en considération la date du bail pour apprécier si la hausse illicite est atteinte en l'espèce (1) ;

2° Que naturellement cette loi de 1919 n'a pas eu d'effet rétroactif (2) ;

3° Que la loi d'amnistie du 29 avril 1921 fut applicable aux condamnations prononcées en vertu de la loi de 1919, bien que les faits réprimés par la loi de 1916 fussent exempts de cette faveur (3) ;

4° Que l'article 463 du Code pénal et le bénéfice du sursis de la loi du 26 mars 1891 se virent spécialement appliqués au délit qui nous occupe ;

5° Qu'une plainte pour hausse illicite de loyer ne saurait faire échec à l'exécution du congé donné régulièrement au locataire : la règle « le criminel

(1) Marseille, 19 novembre 1920, *Gaz. Pal.*, 25 mars 1921.

(2) Seine corr., 2 février 1920, *Gaz. Trib.*, 6 mars 1920, et *Revue des loyers*, 1920, p. 258.

(3) Colmar, 18 novembre 1921, et Cass. crim., 9 février 1922, *Gaz. Pal.*, 10 février 1922 ; Marseille, 4 juin 1921, *Revue des loyers*, 1921, p. 277.

tient le civil en état » étant sans application ici, par suite de l'indépendance des deux actions (1) ;

6° Qu'au surplus, la répression de spéculation illicite ouvre une action en dommages-intérêts, en cas de congé donné par le propriétaire après refus par le locataire de payer une augmentation excessive (2).

Quant au montant de la répression, il était exactement celui prévu par l'article 419 du Code pénal, c'est-à-dire qu'il consistait dans une peine variant d'un mois à un an d'emprisonnement et de 500 francs à 10.000 francs d'amende. La sévérité du projet primitif du gouvernement avait donc été tempérée par le Parlement.

B. -- Il nous faut encore, dans cette étude de la loi du 23 octobre 1919, signaler que cette dernière, en vue de l'efficacité de ses dispositions relatives à la spéculation illicite, édicta l'affichage et la déclaration obligatoires des logements vacants (art. 7 de la loi du 23 octobre 1919).

L'affichage des logements vacants fut rendu obligatoire, mais non bien entendu l'affichage du prix de location proposé. Aux débats de la loi au Sénat,

(1) Paris, 13 mai 1921, *Revue des loyers*, 1921, p. 281 ; et Com. sup. des loyers, 2^e sect., 21 avril 1921, *Revue des loyers*, 1921, p. 284.

(2) Seine, 23 octobre 1920, *Revue des loyers*, 1921, p. 103.

M. Las Cases fit remarquer en effet que cette mesure serait surtout gênante pour les locataires dont les prix des loyers à payer par eux seraient désormais connus. La jurisprudence précisa, dans une mise au point de détail, que cette disposition impérative de la loi visait non seulement les logements vacants, mais même ceux où le congé avait été donné (1).

Quant à l'importance des localités où le texte trouverait son application, le rapporteur au Sénat, M. Colin, n'assujettissait à cette obligation que les habitants des villes de plus de 20.000 habitants, mais sur demande de M. Milliès-Lacroix la disposition définitive descendit jusqu'aux villes de 10.000 h. (2).

Il fut entendu au reste que l'affichage d'un local ne modifiait pas les droits du bailleur, qui demeurerait libre de traiter avec qui il lui plaît ; ce n'est pas une offre qui le lie (3).

2° La déclaration des logements vacants fut également prévue par notre loi, obligatoirement, aux « offices de logement » ou mieux après discussion, aux offices publics d'habitation « institués par les municipalités et créés par décrets, là où il en existe.

(1) Nancy, 10 novembre 1920, *Recueil Gaz. Pal.*, 1921.79.

(2) Sur les applications pratiques de l'affichage obligatoire : Seine corr., 23 février 1920, *Revue des loyers*, 1921, p. 259.

(3) Sénat, 26 septembre 1919, *J. off.*, 27 septembre 1919, Déb. parl., Sénat, p. 1437.

La sanction attachée à l'inobservation de ces prescriptions est une amende de 500 francs à 20.000 fr. et non comme aux termes de l'article 7 primitif du projet une amende de 500 francs à 30.000 francs, augmentée d'une peine d'emprisonnement de 2 mois à 2 ans.

Notons que le défaut d'affichage de par le quantum de la peine est un délit, mais un délit qui d'après la jurisprudence serait parfait « par le seul fait qu'il n'a pas été procédé à l'affichage ou à la déclaration imposés ». Cette remarque exclurait donc au besoin l'intention de l'agent et assimilerait ce délit à une contravention (1). Nous reviendrons plus tard (chapitre VII) sur l'application de la loi de 1919 que la Cour de cassation fait en cette matière ; disons de suite que cette interprétation est extrêmement sujette à critique.

Telle se présente à nous, dans ses éléments fondamentaux, la loi du 23 octobre 1919.

(1) Crim., 17 juillet 1920, D. P. 1921.1.146, et note de M. Le Poittevin.

CHAPITRE IV

PRINCIPES JURIDIQUES MIS EN JEU ; LA LÉSION ; LE SYSTÈME DE LA LOI BELGE COMPARÉ.

Le principe qui domine notre Droit civil est celui de la liberté individuelle, du respect des conventions, de la stabilité des contrats, auquel nous reviendrons plus tard (art. 1134, 1118 C. civ.) ; mais il faut ajouter de suite que le législateur a établi, comme sanction nécessaire, tout un système d'actions appropriées qui permettent à celui qui se plaint des agissements de son cocontractant, à la suite de la conclusion d'une convention, d'agir civilement pour faire respecter ses droits. Citons à titre d'exemple l'action en revendication et l'action en répétition à la suite du paiement de l'indu.

Le législateur alla encore plus loin, même au point de vue civil, dans la voie de la protection éventuelle des droits de chacun. Il posa en ce qui nous concerne le principe général de la lésion qui allait permettre à celui qui se prétendrait lésé et se trouverait dans des conditions déterminées, d'agir en justice pour faire annuler l'acte litigieux. Notons de suite, pour fixer le caractère juridique de l'action en rescision pour

cause de lésion, que l'acte considéré n'allait pas être nul de plein droit, mais que bien au contraire, conservant toute apparence de rectitude et de validité, il faudrait établir contre lui la preuve du vice qui l'affectait (1).

Et si de suite nous cherchons à savoir en quoi consiste la lésion, nous en trouvons cette définition (2) :
« La lésion est le préjudice qui résulte pour l'une des
« parties dans un contrat commutatif de la disproportion de valeur entre la dation, le fait ou l'abstention auxquels elle s'engage envers l'autre partie, et
« la dation, le fait ou l'abstention auxquels cette partie s'engage envers elle. »

Et quant à l'effet de cette non équivalence entre l'objet donné et l'objet reçu, c'est la rescision possible de l'obligation contractée, en raison même du vice qui affecte le contrat. Ce vice au reste consisterait dans l'existence de la contrainte morale ayant déterminé la partie lésée à contracter.

« La lésion, lorsqu'elle est prise en considération
« par la loi, constitue un vice du consentement. La
« rescision qui en est la conséquence se fonde non
« sur l'erreur présumée de la partie, mais sur une

(1) Sur le caractère de l'action en rescision ou restitution : Demolombe, t. 29, p. 26 et suiv.

(2) Demolombe, t. 24, p. 172.

« contrainte morale qui semble avoir pesé sur elle
« et altéré la liberté de son consentement (1). »

Et c'est encore Tronchet lui-même qui nous dit, en parlant d'un contrat déterminé, « que la lésion infecte la vente d'un vice qui en attaque la substance » (2).

Mais il va sans dire que le législateur réglementa l'application d'un principe, si grave de conséquences, et qui pouvait perturber d'une façon plus que redoutable les négociations et contrats journaliers auxquels nous nous livrons.

1° En ce qui concerne les majeurs, le Code civil énonça à nouveau (art. 1118) le principe de la stabilité des conventions et autorisa seulement le jeu de la lésion dans trois cas déterminés :

a) Article 1674 pour le vendeur d'immeubles, lésion des sept douzièmes ;

b) Article 887 pour le copartageant, lésion du quart ;

c) Article 783 pour l'héritier, hypothèse où « la succession se trouverait absorbée ou diminuée de plus de moitié par la découverte d'un testament inconnu au moment de l'acceptation ».

2° En ce qui concerne les mineurs, la protection du Code civil allait devenir très considérable et même

(1) Dalloz, *Code civil annoté*, art. 1118, n° 2.

(2) Fenet, t. 14, p. 61.

dangereuse pour ceux qui contracteraient avec des personnes en état de minorité : l'article 1305 allait établir en effet « que la simple lésion donnerait lieu à la rescision en sa faveur contre toutes sortes de conventions ».

Généralité du principe de la lésion quant à son champ d'action, puisqu'elle atteint toutes sortes de conventions ;

Généralité aussi quant au quantum de la lésion, puisque la simple lésion était suffisante pour la rescision ; les deux limitations, existant en la matière, à l'encontre de l'action des majeurs, disparaissaient donc en faveur des mineurs.

Et nous remarquerons que le second de ces principes était surtout important, car « il allait suffire « que la lésion existât, si faible qu'elle pût être, « pour entraîner, le cas échéant, la rescision (1) ».

Telle est brièvement esquissée la doctrine de notre Droit civil en la matière.

Nous allons voir à présent que ces dispositions ne suffirent pas au législateur, qui entra dans la voie de la répression pénale pour faire respecter les conventions et faire rétablir le droit violé ; et c'est enfin de ce raisonnement que nous arriverons à la spéculation sur les loyers. Nous entrons ici dans le domaine de

(1) Colin et Capitant, *Cours élém. de droit civil*, t. I, p. 560.

l'action publique se superposant (mais non pas se substituant) à l'action civile ; nous allons constater la mainmise effective du législateur sur une matière qui, au premier abord, semblait devoir lui rester étrangère, mais dont il ne s'est pas désintéressé, car il a considéré que l'ordre public était en jeu en la circonstance.

C'est qu'en effet on ne viole pas les conventions, même d'un caractère privé, sans que l'ordre social ne soit troublé de ce fait. La lacération des dispositions qui ne présentent aucun caractère d'ordre public détermine en définitive une perturbation de l'ordre social, et la Société a intérêt à ce que dans les rapports des particuliers entre eux le droit civil soit respecté. La vie humaine et la propriété ne sont pas seules à avoir des droits que le Code pénal a pour mission de faire respecter ; les conventions particulières ont les leurs aussi, et c'est pourquoi le législateur est intervenu pénalement dans des matières d'ordre civil.

Nous trouvons une manifestation de cette tendance dans les articles 406, 408 du Code pénal :

Etablissant par leurs dispositions des prescriptions qui différencient une fois de plus les majeurs et les mineurs d'une façon presque symétrique, quant à leur substance même, aux articles 1305 et 1118 du Code civil, ils nous disent qu'on ne peut abuser des

besoins d'un mineur pour lui faire souscrire des obligations, sous quelque forme que cette négociation soit faite ; et l'article 408 stigmatise les caractères de l'abus de confiance, en ce qui concerne les majeurs, et énumère les contrats qui pourront servir de base à ce délit.

A ce point de vue d'ailleurs, nous constatons l'extension progressive qui fut donnée à l'abus de confiance : le texte de 1810 prévoyait uniquement parmi les contrats qui allaient servir d'amorce au délit : le dépôt et le travail salarié, c'est-à-dire le louage de services dans certaines conditions. Or, la loi du 28 avril 1832 juxtaposa à ces contrats ceux de louage et de mandat ; et enfin une loi du 13 mai 1863 compléta cette liste par le nantissement et le prêt à usage.

Cette extension progressive est à considérer, car elle manifeste l'évolution qu'a suivie l'idée de répression pénale en notre matière au cours du XIX^e siècle. De plus en plus le législateur s'est cru obligé de faire respecter par une peine l'exécution des conventions particulières. Y a-t-il aujourd'hui une tendance de plus en plus accentuée à violer les contrats isolés et à ne plus faire honneur à ses engagements ? Chacun peut répondre à cette question par les observations qu'il a pu faire autour de lui ; il est certain que notre dernière guerre semble avoir dépravé le sens moral et que toute personne, même au point de vue

civil, semble se trouver, lorsqu'elle contracte, dans une situation plus aventurée qu'autrefois, en raison du développement de la mauvaise foi chez beaucoup de personnes.

Nous avons cité, à titre d'exemple de répression pénale s'appliquant à la violation d'un contrat, le délit d'abus de confiance. Juridiquement on a combattu parfois ce caractère de l'abus de confiance et M. Garçon a pu dire (1) : « Ce délit ne consiste pas, « comme on le dit souvent à tort, dans la violation « d'un contrat, mais bien dans une atteinte à un droit « de propriété sur une chose, par celui auquel la « possession de cette chose a été remise. C'est par là « que l'abus de confiance se distingue et se rappro- « che à la fois du vol dont il est un démembrement. « Le voleur usurpe la possession de l'objet volé et « commet une soustraction ; l'auteur d'un abus de « confiance intervertit la possession précaire qui lui « a été transmise et commet un détournement. » L'honorable auteur ne m'en voudra pas de dire qu'à tout prendre, si l'abus de confiance est le vol ou l'usurpation d'une possession qui n'était pas celle assignée par le contrat au délinquant, c'est en définitive et toujours un délit se greffant sur un contrat et opérant la violation de celui-ci. Aussi peut-on dire, je crois, que le législateur en le réprimant contribue

(1) Garçon, *Code pénal annoté*, art. 408, n° 199.

au premier chef à faire respecter les conventions.

Un deuxième exemple de mesures pénales venant réglementer et soumettre à leurs prescriptions les conventions particulières se trouve dans la répression du délit d'usure. La loi du 3 septembre 1807, puis celle du 19 décembre 1850 tarifèrent la question, et depuis lors toutes les lois qui suivirent, fixant le taux de l'intérêt légal, jusqu'à celle du 18 avril 1918, n'ont fait que confirmer ce principe qu'il y a usure à demander un taux d'intérêt trop élevé.

C'est qu'en effet celui qui pratique l'usure abuse de la faiblesse ou des besoins d'autrui, et qu'il est du devoir du législateur, dans l'intérêt même de la société entière, de rétablir l'équilibre qui pourrait être rompu par les agissements de certains cupides exploitant les malheureux. La loi doit protéger les faibles, qu'ils soient réputés tels par principe, comme les mineurs, ou qu'ils soient faibles en fait, comme ceux qui consentent à recevoir des prêts usuraires, par suite de la contrainte morale que le malheur exerce sur eux.

Nous revenons toujours à la même question ; celui-là peut invoquer la lésion et reçoit parfois la protection du législateur, qui a souffert d'une contrainte morale ; car cette contrainte annihile au moins partiellement sa volonté et vicie son consentement. Et de même « qu'il n'y a ni crime, ni délit, lorsque le

« prévenu a été contraint par une force à laquelle il « n'a pu résister » (art. 64, C. pén.), de même ne contracte pas valablement celui qui agit sous l'empire de la *metus*.

La même contrainte, qui agit comme fait justificatif dans le premier cas, agit comme vice de consentement dans le second.

S'étonnera-t-on dès lors qu'une loi soit intervenue pour réprimer la spéculation illicite sur les loyers ? L'usure ne se manifeste pas seulement sous la forme de prêt usuraire. A côté de ce mode, il y a en particulier des propriétaires qui imposent à leurs locataires des prix de location excessifs. Ces taux sont consentis par ces derniers, car la pénurie des logements exerce sur leur volonté une contrainte morale telle qu'ils obtempèrent aux exigences des spéculateurs.

C'est là qu'il faut voir la justification de notre loi de 1919 (1). Il en est d'ailleurs si bien ainsi que nous trouvons dans des législations similaires de la nôtre, au point de vue qui nous occupe, l'application plus immédiate que chez nous de ces principes, et sous une forme peut-être plus logique.

A titre d'exemple, disons quelques mots de la législation belge en la matière.

Après une loi du 30 avril 1919 (2) analogue à notre

(1) Sur l'influence de la contrainte sur les contrats : Aubry et Rau, t. 4, p. 300.

(2) *Pasinomie belge*, 1919, p. 147.

loi du 9 mars 1918 et surtout relative à la résiliation des baux, puis après une autre loi du 25 août 1919 (1) visant particulièrement les prorogations, parut une loi plus importante de 1920. La loi du 25 août 1919 contenait il est vrai déjà, dans son article 3, le germe de l'énoncé que la disposition ultérieure allait développer ; et elle était d'ailleurs intitulée déjà « loi en vue de prévenir la hausse « exagérée des loyers et d'empêcher que les locataires soient contraints sans motif grave à déménager » (2).

Mais ce fut surtout la loi du 14 août 1920 qui fut importante en la matière et qui confirma au reste les prescriptions des lois antérieures relatives aux prorogations, etc...

Ce document juridique mérite d'être signalé, car, tandis qu'en France il existe une dualité de textes relativement aux baux à loyer : à savoir la loi du 9 mars 1918 en matière civile et celle du 23 octobre 1919 en matière pénale, faisant en conséquence relever les justiciables tantôt de la Commission arbitrale et tantôt du tribunal correctionnel, en Belgique, au contraire, le texte est unique. Il en est ainsi pour la raison, comme nous le verrons plus loin, que le législateur a laissé en Belgique plus d'initiative que

(1) *Pasinomie belge*, 1919, p. 361.

(2) *Moniteur belge*, 27 août 1919.

chez nous à l'action individuelle basée sur la lésion et n'a pas substitué au même degré qu'en France l'action publique à l'action civile.

1° Dans un premier ordre de dispositions (art.7) (1) la loi jugule la prétention des bailleurs en indiquant un système de taux légaux qui devait inspirer avantageusement notre législateur des lois du 1^{er} mars 1921 et 16 juillet 1921 relatives « au maintien provisoire en jouissance des locataires de bonne foi de locaux d'habitation ».

Cet article 7 s'exprimait ainsi :

« Sauf en ce qui concerne les lieux loués principalement à usage commercial ou industriel ainsi que
« les habitations de plaisance visés à l'alinéa 2, article 1^{er}, il est interdit au bailleur de majorer de plus
« de 50 0/0 le loyer fixé au 1^{er} août 1914 et de
« dépasser indirectement cette majoration en augmentant les charges, de quelque nature qu'elles
« soient, incombant au preneur en vertu de la loi
« ou de l'usage.

« Cette majoration ne peut être supérieure à 30 0/0
« pour les immeubles ou parties d'immeubles dont
« la location ne dépasse pas le taux annuel de
« 1.200 francs. Toutefois, dans ce dernier cas, le
« bailleur pourra réclamer une majoration supplé-

(1) *Pasinomie belge*, loi du 14 août 1920, p. 335.

« mentaire et forfaitaire de 10 0/0 en dédommage-
« ment des charges, des dépenses, des travaux d'en-
« tretien qu'il a ou aura à supporter au regard des
« biens loués.

« En outre le locataire, s'il sous-loue en meublé,
« ne peut percevoir de l'ensemble des sous-locataires
« une somme supérieure au montant du loyer prin-
« cipal » (dernière et excellente disposition pour
enrayer la spéculation illicite).

Et ainsi la loi de 1920, par la fixation de ces taux
d'augmentation, réagissait contre l'élévation progres-
sive des loyers et répondait partiellement au but que
le législateur se proposait d'atteindre, en disant dans
les motifs :

« Un grand nombre de propriétaires ont, malgré
« la loi du 25 août 1919, abusé de la pénurie actuelle
« des logements pour demander des loyers qui, dans
« de nombreux cas, sont véritablement usuraires.
« L'exagération n'a pas de limites et les loyers ont
« subi des augmentations de 300 à 200 0/0. La loi
« actuelle doit réagir dans la limite du possible (1). »

2° Mais surtout la loi de 1920 intronisait, dans son
article 9, un système particulier, rétablissant, en ce
qui concerne le taux de location, l'équilibre qui

(1) *Revue du droit belge*, La révision des baux en cours,
1919-20, p. 437, par Servais.

aurait pu être rompu ; nous voulons parler de la révision des baux.

Notons tout d'abord que celle-ci est instituée en faveur du propriétaire, comme en faveur du locataire. Si le locataire peut demander la diminution du bail, le bailleur peut en demander l'élévation. Cherchant avant tout à maintenir entre les intérêts opposés des parties une justice parfaite, le législateur belge n'a pas voulu qu'éventuellement les intérêts des propriétaires soient sacrifiés. Il a entendu donner à ces derniers la même arme qu'à leurs locataires :
« On a admis le principe de la révision des anciens
« baux dans un esprit d'égalité et de symétrie, car il
« entrerait dans l'esprit du législateur d'autoriser le
« bailleur qui a donné son bien en location à un taux
« en disproportion avec la situation actuelle qu'il ne
« pouvait prévoir, à bénéficier pour l'avenir de la
« majoration estimée légitime (1). »

Mais il est bien évident que c'est surtout en faveur du locataire que le principe de la révision fut institué ; et celle-ci n'est autre que la sanction apportée au vice de lésion dont fut affecté le contrat de bail :

« La révision des baux en cours est basée sur un
« vice de volonté, le consentement ayant été obtenu
« sous la contrainte du moment, d'un *dolus inci-*

(1) *Annales parlem.*, Sénat p. 665.

« *dens* qui a modifié les conditions normales du « contrat (1). » Solution éminemment logique et profondément motivée en droit. C'est pour celui, qui se prétend lésé, la mise à sa disposition du moyen efficace qui va lui permettre d'obtenir la « restitution » rétablissant la justice.

Et ce qui achève de caractériser l'indépendance de cette liberté d'action essentiellement individuelle de l'action en révision, c'est son caractère facultatif. La loi dit que les baux « pourront être révisés » et non pas « seront révisés ». La partie lésée n'agissant pas, le bailleur ne sera pas inquiété, car avant tout dans la loi belge, nous le répétons, le système adopté est celui qui est basé sur la lésion, relevant du droit civil, et on ne recherchera que bien ensuite l'établissement de l'élément intentionnel du délinquant.

A noter que les baux qui étaient en cours en 1914 ne sont révisables, d'après la loi de 1920, que de l'accord commun des deux parties.

Tel est le système belge dans ses grandes lignes, plus souple et moins rigide que le nôtre, assurant peut-être plus efficacement que ce dernier la répression de la spéculation illicite. Il réalise en effet, par l'action donnée à chaque intéressé, le rétablissement de la justice et ne laisse pas de voir demeurer impu-

(1) *Pasicrisie belge*, 1921.3.18.

nis des délinquants que les tribunaux ont pu négliger de poursuivre (1).

(1) A noter que le projet de M. Bonnevey, garde des sceaux, art. 11, prévoyait le droit, pour le locataire seulement, de demander la révision ou la rescision du contrat, au besoin avec dommages-intérêts, si le prix nouveau du loyer était supérieur à la valeur locative des lieux, déterminée par le prix de location au 1^{er} août 1914 et l'augmentation des charges de la propriété. Nous reviendrons sur ces limites. Notons à présent la consécration du principe de la lésion dans ce projet de loi.

CHAPITRE V

LA CONVENTION NE FAIT PLUS LA LOI DES PARTIES.

Il ne suffit pas de connaître, comme nous le savons d'après le chapitre précédent, quels motifs juridiques ont dicté le législateur dans son action contre la spéculation illicite sur les loyers ; il faut encore, pour bien saisir toute la portée de notre loi, toucher du doigt la dérogation que celle-ci apporte au droit commun, voir à quel grand principe elle fait échec.

Les quelques observations que nous allons présenter ne sont d'ailleurs pas une critique de la loi de 1919 ; mais à une époque où en matière de législation sur les loyers, tant de personnalités préconisent le retour au droit commun, il n'est pas inutile de bien comprendre en quoi notre règle déroge aux principes usuels de notre droit. Nous pourrions alors nous former une opinion sur la part de vérité qui peut être attribuée à des déclarations comme celle-ci faite en 1919 au Sénat : « La loi sur la spéculation illicite sur les loyers serait une taxation contraire à la liberté commerciale, contraire à la liberté des conven-

« tions, contraire aux principes de la loi de l'offre
« et de la demande (1). »

Lorsque le contrat de louage relativement à un logement a été conclu entre deux personnes, lorsque le bailleur a consenti à laisser au locataire la disposition des lieux loués moyennant le paiement d'un certain prix, que ce dernier consent à donner, pourquoi ce contrat ne serait-il pas valable dans toutes ses clauses, si les parties sont majeures ? En d'autres termes, pourquoi dans cette matière qui ne concerne pas l'ordre public, le législateur interviendrait-il pour faire annuler cette convention, alors que le contrat est parfait et a été conclu avec toutes les apparences de validité ?

C'est qu'en effet tout préconise dans notre Droit le respect des conventions.

L'article 1134 nous dit que : « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites », et nous ne saurions trop nous pénétrer de la raison d'être et de la puissance de ce principe.

A. — La raison d'être de cette règle, elle est très simple :

Lorsque les rédacteurs du Code civil condensèrent dans des articles, dont la concision n'est pas un des moindres mérites, les règles de notre Droit

(1) Sénat, séance du 26 septembre 1919, discours de M. Las Cases, *J. off.*, 27 septembre, Déb. parl., p. 1431.

civil, ils s'inspirèrent avant tout et toujours de l'intention présumée des parties. On peut dire que notre Code n'est que le résumé des règles de bon sens que chacun devrait normalement suivre s'il était livré à lui-même dans une société sans lois.

Ils sont nombreux les articles du Code civil énonçant des règles capitales qui ne sont que l'expression de l'intention présumée des parties : à titre d'exemple, l'article 1184 avec l'étendue de ses conséquences et la fréquence de son application, en matière de révocation des contrats, attestera suffisamment la réalité de ce fait.

Mais si les parties, loin de garder le silence, précisent dans des stipulations particulières leur volonté et cristallisent celle-ci dans des clauses adéquates, il faut avant tout respecter leur décision. En effet, tout ce que la loi aurait pu prescrire pour elles, en cas de silence de leur part, n'aurait été basé que sur une intention présumée, contredite en la circonstance par la réalité des choses. La convention fait donc bien « la loi » des parties, leur loi particulière, mais possédant à ce titre et en ce qui concerne leurs rapports réciproques une plus grande force que la loi générale. « *Generi per speciem derogatur* », c'est le principe de base consacré de tout temps par les logiciens.

B. — La puissance de cette règle, au point de vue

de son application effective, se traduit par quelques directives que nous allons étudier : 1^o Le juge, en présence de « cette loi des parties », doit l'appliquer strictement autant qu'il le peut et jusqu'au bout ; « il est lié par les conventions comme par la loi « elle-même et il ne peut les modifier au nom de « l'équité » (1).

C'est encore Demolombe qui nous dit :

« Du principe que les conventions tiennent lieu
« de loi aux parties qui les ont faites, il faut conclure
« que c'est avant tout d'après la convention elle-
« même que doivent être décidées les questions qui
« peuvent s'élever sur les relations que ces parties
« ont entendu établir entre elles ; et ce n'est qu'en
« cas d'insuffisance ou d'obscurité de la convention
« qu'il y a lieu d'appliquer la loi « permissive » ou
« plutôt « déclarative » qui aurait, elle-même, posé
« d'avance des règles d'interprétation sur l'espèce
« de la convention dont il s'agit (2). »

Et quand le juge doit ainsi appliquer la convention et en déduire les conséquences pratiques, il doit faire la chose strictement et jusqu'au bout ; il ne peut sous aucun prétexte s'en écarter, dès l'instant que les termes du contrat sont clairs et précis. Il ne pourrait en particulier se refuser à l'appliquer

(1) Dalloz, *Code civil annoté*, art. 1134, n^o 41.

(2) Demolombe, t. 24, n^o 389.

sous le prétexte que le sort de l'un des contractants serait particulièrement désavantageux. Quelque dure que soit la convention au regard d'une des parties, elle doit recevoir sanction : « *dura lex, sed lex.* »

Nous trouvons un exemple de la consécration de ce principe dans une espèce particulière où les parties avaient dérogé par contrat à l'article 1617 du Code civil, relatif à la garantie de la contenance d'un terrain en cas de vente (1). Le commentateur de l'arrêt nous donne ces phrases particulièrement justes :

« Les parties sont libres de déroger aux règles de
« la vente, leurs intérêts privés étant seuls en cause
« et, conformément à l'article 1134 du Code civil, les
« conventions qu'elles font à ce sujet leur tiennent
« lieu de loi. Il appartient aux juges du fond d'inter-
« prêter souverainement le contrat, à la condition
« de ne pas en dénaturer les termes. Mais quand ils
« ont constaté quelle a été la véritable intention
« des parties, ils ne peuvent, sous aucun prétexte
« d'équité ou autre, y apporter une modification
« quelconque. Dans l'espèce, le tribunal n'avait même
« pas pensé qu'il y eût lieu à interprétation ; il avait
« déclaré de la manière la plus absolue que l'on se
« trouvait en présence d'une clause « nette, formelle

(1) Cass. civ., 19 mars 1913, D. P. 1916.1.238.

« et sans ambiguïté et qu'elle avait été acceptée sans
« réserve par les adjudicataires ». Quelque dure que
« pût paraître l'obligation pour ceux-ci de payer
« douze hectares et de n'en recevoir que neuf, le
« juge, alors qu'il n'était allégué ni dol, ni fraude,
« ne pouvait se dispenser d'appliquer une clause
« qu'il proclamait lui-même avoir été si nettement
« formulée. »

2° Mais quand le juge se trouve en présence d'une clause ambiguë, obscure ou incomplète, il l'interprète d'après des règles prévues dans les articles 1156 à 1164 du Code civil qui encore ici n'ont qu'un but, faire respecter l'intention présumée des parties.

Pour le reste il importe peu de savoir si le juge, lorsqu'il interprète une convention, prononce un jugement soumis au contrôle de la Cour suprême, comme interprétant réellement une loi ; ou au contraire si sa décision, suivant la théorie qui a prévalu, est souveraine, comme se prononçant en fait. La question s'est surtout posée dans une affaire de principe (1) où M. l'avocat général Fabre précisa l'idée connue qu'interpréter la convention, ce n'est surtout pas la refaire : « Pour qu'il puisse y avoir violation
« de l'article 1134 du Code civil, dit-il, il faut que
« le juge, après avoir déclaré que l'intention des

(1) Req., 22 novembre 1865, D. P. 66.1.108.

« parties a été de faire telle convention, ajoute
« que néanmoins lui, juge, par des raisons d'équité,
« croit devoir modifier la convention faite, parce
« qu'il trouve exagérés, soit la peine stipulée, soit
« les avantages assurés à l'une des parties par le
« contrat. Alors il est vrai de dire que le juge met
« sa volonté à la place de la volonté qu'il reconnaît
« avoir été celle des parties au moment du contrat et
« qu'il refait la convention. Mais le juge au con-
« traire se borne-t-il à rechercher quelle a été la
« pensée des parties contractantes? Si loin qu'il aille
« dans cette voie, il ne sort pas du domaine de sa
« souveraineté. »

Tout ceci nous prouve encore quelle puissance doit être attribuée à l'intention expresse des parties.

C. — Si maintenant nous examinons la portée de l'article 1134 au point de vue de la convention particulière, dont elle consacre l'existence, nous voyons poser ce principe que la révocation du contrat n'est possible que par le consentement mutuel des parties en cause. Ce que deux personnes ont fait, une seule ne peut le défaire ; il faudra opposer le « *distractus* » au « *conventus* » pour annihiler la convention. « Le
« lien produit par la convention est essentiellement
« irrévocable et ne dépend pas du caprice ni de la
« volonté d'un seul des contractants. Les conventions
« en effet ne tiendraient pas lieu de loi aux parties,

« si chacune d'elles pouvait s'en départir à son « gré (1). »

Il existe sans doute quelques hypothèses où la volonté d'une seule des parties pourra mettre à néant le contrat (art. 1865 en matière de société, art. 2007 en matière de mandat), mais elles ne sont que l'exception.

En principe, la stabilité des conventions est la règle telle que nous l'avons exposée.

Ajoutons que, lorsque les conventions sont révoquées par consentement mutuel, l'effet de la révocation sera celui de la condition résolutoire (2).

D. — Nous avons vu que pour expliquer la répression du contrat de louage fait dans des conditions tombant sous le coup de la loi de 1919, on invoque l'absence de volonté d'une des parties et la lésion. Ce n'est pas sans doute dès lors le principe de la révocation qui est invoqué ; mais nous avons voulu, en exposant tous ces principes, dérivant de l'article 1134, faire constater une fois de plus l'importance d'une dérogation en la matière.

C'est qu'en effet, pour terminer l'exposé de ce système, il nous faut observer que le principe de la liberté des conventions n'est contrebattu que par

(1) Dalloz, *Code civil annoté*, art. 1134, n° 180.

(2) Cass. civ., 27 juillet 1892, D. P. 92.1.462.

deux dérogations de droit : 1° lorsque l'ordre public l'exige ainsi ; 2° lorsque la convention particulière pourrait nuire aux tiers (art. 1165). Il y a dans ce dernier cas non pas une révocation possible du contrat, mais une limitation quant à ses effets.

Si nous considérons ces deux règles relativement à notre matière de la spéculation sur les loyers, nous verrons qu'elles ne trouvent pas application en l'espèce, au moins immédiatement. L'ordre public n'est pas en effet directement intéressé dans une location d'habitation de partie à partie ; et d'autre part pareille convention ne nuit pas aux tiers, à moins qu'on ne prétende que le fait pour un propriétaire d'imposer un bail à des conditions de prix trop élevées crée un précédent qui pose des directives dangereuses pour les tiers.

Ces quelques observations que nous venons de faire ont eu trait au grand principe auquel la loi de 1919 fait échec.

Elles nous montrent, par un contraste saisissant, comment notre loi de 1919 se place en marge du droit commun, relativement à la grande règle de la liberté des conventions ; et il serait superflu d'insister sur l'importance de cette constatation. Au reste, ce résultat a été parfaitement enregistré dans un « considérant » de la Cour de Paris, disant : « qu'on ne saurait invoquer ici les principes généraux de la

liberté du commerce et de la liberté des conventions ; que dans la loi sur la spéculation illicite, comme dans toutes les lois de réquisitions, de restrictions et de prohibitions d'importation, le législateur a entendu faire fléchir ces principes de liberté dans un intérêt général (1) ».

Nous pourrions développer à présent une série de remarques analogues relativement aux autres principes de droit mis en jeu, en particulier au droit de propriété. C'est qu'en effet le droit de propriété vient de subir une double atteinte par la législation sur les loyers : la loi de 1918, par les prorogations, a restreint le droit du propriétaire, au profit du locataire, quant au temps ; et voici que la loi de 1919 restreint son droit, quant au taux de location, par une taxation.

Il serait intéressant d'approfondir cette dernière question ; mais puisque notre loi sur la spéculation sur les loyers ne fait échec au droit de propriété que secondairement, et après avoir contrecarré le principe primordial de la liberté des conventions, nous nous limiterons à cette première étape, et signalerons seulement l'ordre d'idées secondaire qu'on pourrait creuser.

(1) Paris, 18 juin 1920, M. de Valles, président, *Gaz. Pal.*, 1920.2.61.

CHAPITRE VI

LA PRATIQUE DE LA SPÉCULATION ILLICITE SUR LES LOYERS.

Il est facile de deviner qu'une loi d'exception, comme la nôtre, devait être l'objet des ressentiments de beaucoup, et que, de même que le voleur a recours à toutes les ruses qu'il peut imaginer pour se soustraire à la justice, le spéculateur allait chercher à dissimuler sous des apparences multiples le délit qu'il commettait. C'est en raison de ce fait qu'une éclosion de modalités, relatives à la spéculation sur les loyers, s'est produite en France.

Il y a lieu pourtant de les grouper.

M. Bonnevey, dans son projet de loi, avait parfaitement stigmatisé les trois principaux genres pratiques de cette spéculation. Son article 10 réprimait très bien :

- 1° La spéculation par reprise de mobilier ;
- 2° La spéculation par location en meublé ;
- 3° La spéculation par sous-location, et accessoirement dans l'esprit de son auteur par négociations diverses : cession et revente d'immeuble.

Nous allons respecter ces divisions dans notre

étude, mais nous placerons dans un paragraphe premier ce qu'on peut appeler la spéculation simple ou par action directe ; et dans un cinquième paragraphe les modes variés accessoires. C'est qu'en effet, comme nous le disions plus haut, presque chaque jour nous faisons la constatation d'une nouvelle modalité cherchant à déjouer la loi de 1919.

I. — La première façon de pratiquer la spéculation illicite sur les loyers est toute simple. Le propriétaire surfait simplement la valeur de son immeuble ; il en vante les avantages outre mesure ; il intimide les prétendants locataires ; il exploite la considération particulière que les locataires ont pu avoir dans leur désir de louer tel immeuble, situation des lieux ou autres. Autrement dit le propriétaire cherche à « abuser de la situation » et ses agissements tombent en conséquence sous le coup de la loi de 1919.

Mais il existe dans cet ordre d'idées une façon plus sûre d'arriver au but recherché. Le procédé consiste, au lieu d'une simple affirmation de la valeur d'un immeuble, à recourir à une fraude relative à l'enregistrement de l'acte d'achat de l'immeuble.

Avant la guerre, s'il se produisait une fraude quant à la déclaration à l'administration de l'Enregistrement du prix de vente d'un immeuble, celle-ci

consistait en un abaissement faux du prix. L'acheteur, pour payer des droits moindres, dissimulait le prix élevé qu'il avait pu payer. Aujourd'hui, c'est en sens inverse que se pratique la fraude. Les immeubles ont peu augmenté dans l'ensemble, comme puissance de vente, eu égard aux prix qui étaient normalement les leurs en 1914 ; nous verrons plus loin que cet écart ne dépasse jamais 100 0/0 ; or l'acheteur actuel d'un immeuble, qu'il désire louer, a tout intérêt à être réputé, vis-à-vis de la loi, avoir effectué son achat à un prix très onéreux. Il élèvera donc erronément à l'enregistrement le prix effectivement payé, ce qui justifiera ensuite aux yeux des pouvoirs publics le prix de location, très élevé aussi, qu'il pourra réclamer. Volontiers il aura soldé à l'enregistrement quelques droits assez lourds, qui seront vite récupérés aux diverses échéances du bail.

II. — Le second mode de spéculer sur les loyers consiste dans les *négociations relatives aux immeubles*.

A. — Citons d'abord parmi celles-ci la *revente*.

Dans une période encore troublée comme la nôtre, et où tout le monde vit au jour le jour sans souci du lendemain, où la confiance est loin d'être renée dans les affaires, où chacun paie au comptant, il est facile de se livrer à une fraude consistant à acheter et re-

vendre, en élevant facticement le prix des immeubles.

Pourquoi après la guerre, dans la cohue des étrangers et des réfugiés qui se bousculaient à Paris, avec un anonymat d'ailleurs favorable à toutes les spéculations, les prix des chambres d'hôtels ont-ils atteint des taux fantastiques ? C'est parce qu'un trafic s'est opéré sur les achats et reventes d'hôtels, et que 90 0/0 des hôtels à Paris et dans les villégiatures diverses ont été revendus au moins une fois. Le propriétaire, acquéreur récent d'un hôtel, élevant facticement le prix de ses chambres en « abusant de la situation » au regard des voyageurs cherchant un gîte à tout prix, et cette manœuvre permettait d'esquisser en un ou deux mois un chiffre d'affaires théorique et factice. Ce chiffre d'affaires justifiait ensuite dans la négociation de revente de l'immeuble à l'acquéreur prochain un prix plus élevé, de quelques dizaines de milliers de francs, que celui d'achat. Et l'acquéreur nouveau procédait de même. Voilà les parasites que nous avons nourris depuis la guerre.

Il va sans dire que ces achats et reventes sont parfaitement autorisés en eux-mêmes ; le prix de location des chambres d'hôtel peut seul être incriminé au titre de la spéculation illicite. Il y a là néanmoins un abus que nous voulions signaler (1).

(1) Seine, 1^{er} mars 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 513.

B. — La seconde négociation très importante favorisant éminemment la spéculation sur les loyers : c'est la *cession*.

Il peut d'abord y avoir cession de bail, avec abandon d'occupation de l'immeuble, lorsqu'un locataire dispose, de par son contrat avec le propriétaire, du droit de céder son bail, moyennant « présentation au propriétaire ». Le locataire exigeant réclamera de son successeur le paiement d'une somme considérable pour accéder à remplir cette formalité de « présentation ». Mais ceci une fois fait, le premier locataire se retirera, laissant normalement la disposition des lieux loués à son cessionnaire.

Par ailleurs, il existe à côté de cette cession de bail, moyennant rétribution touchée illicitement en cette forme, une autre cession, celle de « droit au bail » qui constitue la véritable vente, très licite, d'un bien incorporel. Or, il nous faut entrer ici dans quelques considérations relatives au démembrement possible d'un fonds de commerce, car nous touchons la question très importante du « *pas de porte* ».

Un locataire crée dans l'immeuble qu'il a loué une exploitation commerciale, puis il cède à une personne exerçant la même profession la situation dans l'immeuble : droit au bail et pas de porte, pour aller exercer ailleurs sa profession. Comment caractériser cette opération ?

Dans une espèce de principe, affaire Leens (1), la Cour de Paris, par arrêt du 22 juillet 1921, a réformé un jugement de la Seine du 12 avril 1921, qui avait condamné, pour spéculation illicite, le prévenu, cédant le « pas de porte », dans une hypothèse où d'ailleurs la rétribution stipulée par le cédant affectait la forme « maladroite » de plusieurs annuités, analogues aux échéances d'un loyer.

La question se posait de savoir si le locataire cédait valablement moyennant un prix : le droit au bail et avec celui-ci une entité juridique qu'on appelle « le pas de porte ».

Le premier point, certes, n'offre pas difficulté. Il a été de tout temps établi que le droit au bail peut faire l'objet d'une vente, et l'administration de l'Enregistrement, aux termes de l'article 7 de la loi du 28 février 1872 (2), perçoit sur ce prix un droit de 2 0/0, de même que par ailleurs un droit de 0 fr. 50 0/0 sur les marchandises, en matière de fonds de commerce. Ce droit étant d'ailleurs tout à fait indépendant du droit perçu sur le montant des loyers prévus au bail.

Mais sur le point de savoir si cette cession de droit au bail peut comprendre la cession d'un droit incorporel appelé « pas de porte », dont le locataire serait le créateur, il faut remonter aux principes.

(1) Paris, 22 juillet 1921, présidence de M. de Vallès, *Gaz. Pal.*, 19 et 20 août 1921.

(2) D. P. 72.4.12.

Dalloz nous dit (1) : « qu'un fonds de commerce se compose d'éléments incorporels, comme la clientèle, l'achalandage, le droit au bail, le nom commercial et l'enseigne, les droits de propriété industrielle... et d'éléments corporels consistant dans le matériel et les marchandises ».

Ailleurs il ajoute (2) : « que ces éléments qui entrent dans la composition d'un fonds de commerce, tout en conservant leur individualité, forment par leur réunion un corps juridique nouveau dont la nature n'a pas encore été précisée ».

Universalité de fait ou entité juridique *sui generis*, le fonds de commerce forme en tout cas une unité juridique qui garde son individualité malgré les modifications successives des éléments qui le composent. Envisagé en lui-même il constitue un meuble incorporel.

Mais ce qui est à noter, c'est qu'on peut distraire du fonds de commerce l'un ou l'autre de ses éléments sans aucune difficulté (3) :

« Le vendeur peut réserver quelques-uns des éléments du fonds de commerce ou les vendre séparément à d'autres acquéreurs sans que la vente perde son caractère de vente de fonds de commerce,

(1) Dalloz, *Rép. pratique, fonds de commerce*, n° 5.

(2) *Ibid.*, n° 18.

(3) *Ibid.*, n° 66.

« pourvu que les éléments qui ont été distraits de la
« vente laissent subsister le fonds comme unité juri-
« dique. »

Dès lors, qui pourrait empêcher un locataire de céder son « pas de porte » ? C'est qu'en effet « le pas de porte », nous dit Dalloz (1), « est bien un des « éléments juridiques qui constituent le fonds de « commerce. C'est en quelque sorte l'achalandage « considéré sous un aspect spécial, car on entend « par le mot achalandage non seulement la clientèle, « mais l'aptitude d'un fonds de commerce à avoir « des clients, eu égard à sa position, à son installa- « tion, à sa réputation. La clientèle en effet peut être « groupée autour d'un établissement par le nom « commercial et l'enseigne et aussi par les avantages « divers de la situation ; c'est ce qu'on appelle « le « pas de porte. »

Celui qui par conséquent stipule un certain prix à ce titre lors de la cession du droit au bail entend profiter des bénéfices éventuels que procureront au cessionnaire la situation ou la notoriété de cette boutique. Tout cela n'est que très régulier, nous dit l'arrêt précité de la Cour de Paris.

Il est vrai que si cette cession, cette vente d'un démembrement du fonds de commerce considéré ne

(1) Dalloz, *Rép. pratique, fonds de commerce*, n° 7.

tombe pas sous le coup de la loi sur la spéculation de 1919, puisque celle-ci ne concerne que « les loyers » et qu'en l'espèce il s'agit d'une « vente », il faut reconnaître que de telles négociations frisent singulièrement la spéculation illicite en procurant au cédant un prix de cession éventuellement enflé outre mesure.

Aussi de très bons esprits, frappés par cette situation, ont-ils flétri ce marchandage du « pas de porte » (1).

On a fait remarquer « qu'il suffit de s'embusquer
« dans un local commercial, d'obtenir un bail d'une
« certaine durée et de se créer des droits apparents
« dont on cherche bientôt à trafiquer avec la formule
« « bail à céder » ; que d'audacieuses spéculations
« s'organisent sur l'élément incorporel dénommé
« « droit au bail » ; que les commerçants qui
« louent un local avec l'arrière-pensée de trouver un
« sous-locataire sont des parasites de la propriété
« bâtie...., qu'en définitive le propriétaire n'y trouve
« pas son compte et se trouve en présence du dé-
« membrement de sa propriété. »

C'est qu'en effet il est très dangereux de permettre sous la dénomination « pas de porte » ou « droit au bail » l'édification de droits incorporels gravitant

(1) Seine, 12 avril 1921, présidence de M. Richard, *Gaz. Pal.*, octobre 1921, 2^e p., p. 546.

autour du droit de propriété. Ce dernier amoindri et démembré n'est plus sauvegardé ; il devient une entité quelque peu fictive et le propriétaire assiste à la ronde que font sous ses yeux cédants et cessionnaires, comme les carabiniers d'Offenbach. A tout prendre, c'est d'ailleurs à l'opinion du tribunal de la Seine, ainsi exposée, que nous nous rangeons.

Il en est ainsi surtout lorsque le locataire cédant se retire pour exercer ailleurs, dans les mêmes conditions que là où il était, une fructueuse industrie ; mais la même solution s'impose même lorsqu'il réclame pour le pas de porte une somme assez élevée « sous le prétexte » qu'il doit être indemnisé de la perte qu'il subit en renonçant à l'exploitation de son « commerce de photographie » (1).

Notons d'ailleurs que cette cession du droit au bail devient intéressante depuis la guerre, ne fût-ce que parce que le cédant « peut céder à titre d'accessoire du bail » le « droit à la prorogation qui lui appartenait (2) ».

Au reste l'article 2 du projet de loi rapporté par M. Morand au Sénat autorise expressément les cessionnaires et sous-locataires des locaux commerciaux à bénéficier des prorogations dont étaient

(1) Paris, 13 mai 1921, *Gaz. Pal.*, 23 juin 1921.

(2) Cass. civ., 8 juin 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 449.

titulaires leurs auteurs et ceci, même pour les baux conclus postérieurement à la présente loi, sur amendement modificatif voté au Sénat le 7 mars 1922 (1).

C. — Mais la troisième négociation favorisant particulièrement la spéculation sur les loyers est la *sous-location*.

Combien de locataires ne louent-ils pas, dans l'unique but de sous-louer avantageusement ?

Nous avons vu qu'en Belgique le locataire qui sous-loue ne peut « percevoir de l'ensemble des sous-locataires une somme supérieure au montant du loyer principal » ; chez nous rien de semblable, ce qui fait qu'il y a abus de ce côté (2). Aussi les tribunaux n'ont-ils pas hésité à frapper les locataires sous-louant à des prix manifestement exagérés. Nous reviendrons plus tard sur la question du taux de ces sous-locations (chap. VII) ; observons simplement

(1) La loi du 31 mars 1922, art. 2 (voir annexe II en fin de volume), autorise les sous-locataires et cessionnaires des locaux à usage commercial, pour les locations d'avant-guerre, à bénéficier des droits de leurs auteurs « quelle que soit la date de la cession ou de la sous-location » et à condition que la demande soit formulée dans les trois mois de la promulgation de la loi. — Pour les locations d'après-guerre, voir art. 7 de la dite loi.

(2) La loi du 31 mars 1922, art. 1^{er} *in fine*, prescrit aux locataires une augmentation du prix du loyer originaire proportionnée aux bénéfices réalisés par la sous-location (voir de annexe II en fin volume).

ici l'existence du principe (1) et ajoutons que la question offre particulièrement un caractère irritant, lorsque le locataire a demandé une longue prorogation dont il bénéficie. Il retire alors un bénéfice vraiment illégitime de la propriété d'autrui.

Caractérisant ce procédé, la Cour de Paris (2) a parfaitement bien dit : « que le délit devient plus
« blâmable quand il s'agit non d'un délinquant qui,
« étant propriétaire, a commis le délit facilité par les
« circonstances, mais bien d'un délinquant qui s'est
« fait propriétaire pour commettre ce délit (il s'agit
« de vente de mobilier), louant un local pour le
« sous-louer avec bénéfice ; qu'une pareille entre-
« prise, à l'heure de la crise du logement, n'est pas
« autre chose qu'une spéculation dans laquelle les
« gains excessifs ne se réalisent qu'en mettant à
« profit une calamité publique ; que c'est bien là la
« spéculation que le texte visé qualifie d'illicite et
« qu'il a pour but de réprimer. »

III. — Le troisième mode de spéculation sur les loyers est certainement celui de *location en meublé*.

Il est naturel que le propriétaire qui donne en location son appartement meublé en retire un bénéfice supérieur à la location de locaux vides, car il

(1) Cass. crim., 18 février 1921, D. P. 21.1.145 et note de M. le Poitevin ; 24 juin 1920, D. P. 21.1.113 et note de M. le Poitevin.

(2) Paris, 18 juin 1920, *Gaz. Pal.*, 1920.2.61.

supporte l'amortissement du capital engagé pour achat de mobilier, c'est-à-dire l'usure de celui-ci, d'autant plus que les meubles garnissant ces meublés ne sont pas des objets anciens dont la valeur se conserve et amplifie par le temps. Mais on devine aisément que cette majoration, normale dans une certaine proportion, puisse dissimuler une spéculation aisée, car en fait des meublés ont rapporté à Paris à leurs propriétaires un loyer net de 40 0/0 de la totalité du capital engagé.

Ne peut-on pas soutenir, il est vrai, que le service que rend le propriétaire au locataire en lui louant un meublé est parfois exceptionnel et doit se payer le gros prix. C'est qu'en effet durant et après la guerre la location en meublé s'expliquait aisément : beaucoup de locataires, la plupart sinistrés ou évacués, avaient perdu leurs meubles et attachaient un prix particulier à la location en meublé qu'on offrait. Mais peu à peu les propriétaires trouvant leur bénéfice à ce genre de location se refusèrent à louer sinon en meublé, et on peut dire sans exagération qu'à l'heure qu'il est, c'est une faveur de trouver un appartement vide.

L'exploitation en meublés devint telle à Paris après la guerre que 9.500 propriétaires y ont transformé leurs immeubles en garnis et qu'on y compte à présent 7.000 établissements meublés (1).

(1) *L'Œuvre*, 7 août 1921.

Quant à l'application de la loi de 1919 au cas spécial de location en meublé, aucune difficulté ne se posait lorsque le local visé était un appartement ou une maison dont on majorait le prix de location après l'avoir transformé en meublé, ou même s'il s'était toujours agi d'un meublé (1) ; mais, lorsqu'il s'agissait, non plus de maisons ou d'appartements, mais de fractions de ces unités, c'est-à-dire de chambres louées individuellement, de chambres d'hôtel en particulier, une question de droit se posait. Allait-on faire tomber sous le coup de la répression de la spéculation la location pour un temps très limité de ces fractions d'habitation, alors que la loi de 1919, art. 6, parlait uniquement de « baux à loyer » ? Autrement dit, l'expression « baux à loyer » du législateur devait-elle avoir une interprétation extensive, englobant la location des chambres meublées pour un jour ? La Cour de cassation n'hésita pas à prendre l'interprétation extensive que tout le monde souhaitait (2) et elle ajoutait spécialement dans ses attendus : « que par la généralité de ses termes et notamment par l'expression générique « baux à loyers », en droit d'une acception très étendue, qu'il emploie, comme aussi par les mots

(1) Seine, 8 mars 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 519.

(2) Cass. crim., 31 décembre 1920 et 6 août 1920, D. P. 1921.1.145 et note de M. Le Poitevin.

« par lesquels il se termine, ce texte vise indistinctement toutes locations de locaux destinés à l'habitation, quels qu'en soient les modalités, la durée ou le caractère civil ou commercial ; que la location à la journée d'une chambre d'hôtel est, ainsi, au sens de la loi, un bail à loyer... ».

Les tribunaux n'avaient pas hésité à prendre les devants, avant même que la Cour suprême ait statué (1), en examinant au surplus une question de taux que nous examinerons dans le chapitre suivant.

On précisait d'ailleurs toujours que la spéculation était particulièrement blâmable dans le cas de transformation de chambres non meublées en chambres meublées (2).

Au reste enfin, dans cette question de transformation en meublés, puisque la loi de 1919 a prescrit affichage et publicité, la clandestinité avec laquelle a agi éventuellement le propriétaire est une présomption permettant d'induire facilement l'intention délictuelle de la tentative déterminant la répression qui nous occupe (3). Très justement les tribunaux ont observé « que la dame M. n'exerce pas normalement

(1) Seine, 1^{er} mars 1920 et 8 mars 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 516 et 518.

(2) Seine, 3 novembre 1920, *Gaz. Trib.*, 1^{er} décembre 1920.

(3) Seine, 3 février 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 259.

« sa profession de propriétaire, lorsqu'elle veut se transformer en loueuse de garni ».

Mais ce problème de la location en meublé se pose avec une particulière acuité quand c'est le locataire qui sous-loue en meublé à un taux excessif. Aussi, « dans le but de faire cesser le scandale du locataire qui abuse du local qui lui est loué pour en tirer un bénéfice illicite au détriment du propriétaire », lors de la discussion au Sénat sur la législation définitive sur les loyers, M. Brager de la Ville-Moysan proposa-t-il l'adjonction d'un texte qui interdisait au locataire avec prorogation de sous-louer en meublé ou non meublé sans le consentement du propriétaire, avec le tempérament que les sous-locations en cours suivraient le sort de la location principale, pour qu'on n'expulsât pas les sous-locataires en jouissance, mais sous réserve d'une autorisation du propriétaire à obtenir dans un certain délai à dater de la promulgation de la loi. Pour que la loi ne fût pas surchargée, la disjonction de cet amendement fut prononcée.

IV. — Un quatrième mode, celui-là très original, mais très redoutable, de la spéculation sur les loyers est la location accompagnée d'*achat forcé de mobilier*.

Un propriétaire va au faubourg St-Antoine, y

achète un mobilier très quelconque pour le prix de 2.000 francs ; il le « plante » dans son appartement (suivant une expression très appropriée) et consent à passer un bail, à courte durée d'ailleurs, moyennant paiement d'une somme de 12.000 francs, par exemple, par le locataire, pour achat de ce mobilier. A l'expiration du bail, le congé est donné ; le locataire est sommé de déménager avec son mobilier et le propriétaire libéré « replante » du nouveau mobilier dans les mêmes conditions pour refaire bail à court terme.

La forme la plus aiguë que présente cette pratique éhontée se rencontre dans l'achat imposé d'un mobilier, exception faite « des principaux objets, tels que piano, lit, buffet, vaisselle (1) », ou encore lorsque la vente ne concerne qu'un objet déterminé, par exemple un tableau d'une allure artistique, ne plaisant qu'à certains, et à « reprendre » pour un prix exorbitant.

Le taux d'ailleurs de la reprise importe peu, somme toute, pour révéler l'intention coupable ; c'est ainsi qu'une installation électrique valant 600 francs devait être payée 16.000 francs (2), et que tout un mobilier d'une valeur réelle de 46.005 francs allait être acheté 75.000 francs (3).

(1) Paris, 18 juin 1920, *Gaz. Pal.*, 1920.2.61.

(2) Seine, 14 juin 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 455.

(3) Seine, 29 mars 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 456 ; ailleurs Cass. crim., 18 février 1921, D. P. 1921.1.146.

Dans cette dernière espèce, les magistrats faisaient remarquer : « que le péril sans cesse renaissant des « ventes de mobilier à un taux usuraire qui a été « dénoncé à toutes les époques devient une modalité « coutumière de la spéculation sur les loyers » et on ajoutait très judicieusement, quant aux conséquences de ce procédé, « qu'il faut mettre un terme à de telles « pratiques de « plantage » ruineuses pour les personnes à la recherche d'un logement et pour les « propriétaires qui, dans la plupart des cas, se trouvaient en présence de nouveaux preneurs complètement dépouillés par des procédés délictueux, « réduits à invoquer tous les artifices pour gagner du « temps et différer le paiement de leurs loyers ».

Il est en effet très avantageux pour les spéculateurs de toucher la rétribution avant leur revenir, avant même toute entrée en jouissance des preneurs. Le procédé serait séduisant s'il était licite.

Mais ici nous touchons le point juridique de savoir comment ce mode de spéculation tombe sous le coup de la loi de 1919. Peut-on dire que c'est « provoquer la hausse du prix des baux à loyer » que d'exiger l'achat du mobilier par le locataire ? Ce prix payé par ce dernier n'est-il pas tout à fait indépendant du montant de la location fixé par ailleurs ?

Les tribunaux ne l'ont pas pensé et ils ont estimé qu'il fallait voir en ce prix d'achat une majoration de

loyer, déterminée par l'écart entre le prix d'achat imposé et la valeur réelle des objets.

Considérant, disait la Cour de Paris (1), « que le
« procédé consistant à imposer au locataire l'achat,
« à un prix exagéré, des objets garnissant les lieux,
« outre qu'il constitue un véritable acte de chantage
« vis-à-vis d'une personne contrainte de tout accep-
« ter et de tout subir, n'est, au demeurant, qu'un
« moyen de marquer une majoration scandaleuse
« du prix de location, majoration dont le chiffre est
« facile à déterminer, puisqu'il consiste dans l'écart
« entre la valeur réelle de meubles et la plus-value
« qui lui est attribuée par le bailleur, cette somme
« étant à répartir sur la durée du bail restant à cou-
« rir (2) ».

Remarquons que plus le bail sera à court terme, plus la majoration proportionnelle du loyer annuel sera considérable et décèlera la spéculation.

Or, sur le principe même de la fiction qui consiste à dire que vendre un objet trop cher, comme « con-

(1) Paris, 18 juin 1920 précité, *Gaz. Pal.*, 1920.2.61, et *Revue des loyers*, 1920, p. 451.

(2) Mais si le mobilier vendu à un preneur qui n'en a « nul besoin » est néanmoins vendu à sa juste valeur, on peut difficilement voir dans ce cas la spéculation illicite. Voir note de M. Le Poitevin, sous Crim., 18 février 1922, D. P. 1921.1.145, critiquant jugement de Marseille du 28 juillet 1920, *Rec. Gaz. Pal.*, 1920.2.241.

dition » de la conclusion du bail, c'est augmenter proportionnellement, de la plus-value attribuée à l'objet, les termes à échoir du bail, il y avait beaucoup à dire.

Dans le projet de loi portant « législation définitive sur les loyers », la Chambre des députés avait proposé un article interdisant spécialement ce procédé et frappant radicalement d'une nullité de plein droit toute reprise de mobilier, ceci sous la sanction de l'article 419 du Code pénal. Or, M. Morand, rapporteur au Sénat, au nom de la Commission de législation civile de cette chambre, conclut nettement à la radiation de cette disposition.

Son rapport, qui manifeste très louablement en plus d'un endroit le retour au droit commun, devait en effet se refuser à admettre à nouveau dans notre arsenal de prescriptions sur la législation des loyers une nouvelle règle assortie d'une peine. M. Morand allait trouver dans le droit commun lui-même une répression, suffisante d'après lui, à cet abus.

C'est qu'en effet, dit-il, « il ne faut pas oublier que
« les parties contractantes sont majeures et douées
« de la capacité juridique, qu'il est donc excessif de
« les traiter comme des mineurs et d'annuler leurs
« actes, alors que ceux-ci peuvent être en droit par-
« faitement licites, et en fait nullement préjudicia-
« bles à qui que ce soit.

« Pourquoi dès lors ne pas s'en tenir au droit
« commun qui dans l'article 1117 du Code civil
« assortit d'une action en nullité toute convention
« contractée par erreur, dol ou violence? Alors
« celui dont le consentement a été vicié a la possi-
« bilité de faire valoir cette cause juridique par
« laquelle se trouve établie la distinction entre les
« contrats licites et ceux qui sont l'œuvre d'une
« fraude. »

Dans l'esprit du rapporteur, c'était donc à celui qui avait contracté l'achat onéreux du mobilier à se pourvoir devant qui de droit pour obtenir la rescision du contrat. Mais alors c'était substituer une action civile à une poursuite pénale ; c'était ne plus tenir compte du principe de la lésion basée sur la contrainte du moment, dont nous parlions plus haut et qui est l'âme de la théorie sur la spéculation illicite. C'était, autrement dit, affirmer nettement que la location avec achat de mobilier n'était pas de la spéculation sur les loyers ; thèse éminemment juste et juridique, à condition que soit rayé tout le délit de la spéculation sur les loyers. Il fallait dès lors qu'on retourne, en toute cette matière, au droit commun avec les principes naturels de rescision civile pour cause de lésion, la charge incombant en l'hypothèse au demandeur. Juridiquement, nous le répétons, cette thèse débattue aujourd'hui doit

entraîner toute adhésion, à condition qu'elle soit appliquée sans disjonction à toute la matière.

Mais restait à savoir si le fait plus fort que le droit n'allait pas entraîner celui-ci.

C'est ce que, à la discussion dernière du 19 mars 1922 au Sénat, MM. Serre et Sarraut tentèrent de faire dans un article 10 *bis* adjoint au projet. Cet article, actuellement à l'étude (car sur la demande de MM. Morand et Barthou il a été disjoint), tend à faire dire nulle, comme reposant sur une cause illicite, toute convention frauduleuse relative au procédé que nous étudions. La sanction du contrevenant serait la peine de l'article 6 de la loi de 1919.

Deux points sont à retenir dans cette disposition :

1° Il faut que le prix d'achat du mobilier soit imposé « frauduleusement ». Ne devine-t-on pas les contestations suivies d'expertise qui, en pratique, seront nécessitées sur le point de savoir si l'objet n'a pas été vendu à son juste prix ?

2° La convention serait nulle pour cause illicite, comme réalisant, dans l'esprit des auteurs du contre-projet, au profit du bailleur, une libéralité interdite.

Sur l'un et l'autre de ces points, la thèse des auteurs de l'amendement est complètement à critiquer :

Sur le premier point en effet, et si l'on tient pour acquis le principe de l'application de la spéculation illicite à la reprise du mobilier, exiger que le prix

soit imposé frauduleusement, c'est aller contre les intérêts mêmes du locataire, puisque c'est juxtaposer l'existence nécessaire du dol, à côté de celle de la violence, pour faire jouer la lésion. Nous rappelons en effet toujours que la répression de notre spéculation est basée sur la lésion provoquée par la contrainte. Exiger en conséquence l'élément de fraude en la circonstance pour la perpétration du délit, c'est sans doute revenir à une conception tout à fait saine du délit, comme nous le dirons encore plus loin, mais c'est requérir pour une modalité unique de la spéculation sur les loyers un élément qu'on n'exige pas dans les autres hypothèses du délit. Pour suivre la logique, il faut donc abandonner ici le mot « frauduleusement ».

Sur le deuxième point surtout, la thèse nouvelle proposée est inadmissible : si, aux termes des articles 1108, 1131 du Code civil, un contrat doit bien avoir une cause licite, comment peut-on voir une cause illicite dans le fait pour un locataire d'acheter un objet trop cher, alors qu'il est majeur et qu'il sait ce qu'il fait ? Le locataire en l'espèce achète en connaissance de cause un objet de valeur minime peut-être, peu importe ; la cause, parfaitement licite, de son obligation de payer réside dans le « but immédiat » qu'il a eu en vue en contractant. Ce but n'est autre que la prestation de son co-contractant, lui

transmettant la propriété d'un objet : un point c'est tout. Toute la question de location d'appartement n'intervient pas ici ; et la cause de l'obligation du locataire est licite. Pour qu'il en fût autrement en l'espèce, il faudrait que le législateur déclarât justement par une loi : cette cause être « illicite » (art. 1133 C. civ.). Mais ce dernier ne pourrait le faire qu'en se prononçant pour une raison de fait, contrairement à une raison de droit. Et d'ailleurs, alors, la généralité des termes employés deviendrait blâmable, car il n'y a pas de raison d'interdire radicalement la reprise du mobilier à des contractants de bonne foi. Les auteurs de l'amendement seraient peut-être plus dans le vrai en disant que l'obligation du preneur repose sur une fausse cause, en raison de la dissimulation du véritable but du contrat, et encore on pourra toujours soutenir qu'il existe une véritable cause, celle de la vente de l'objet. Pourra-t-on présumer la mauvaise foi des contractants en leur prêtant l'intention de dissimuler la vraie cause qui est la location à un taux excessif (1) ?

Nous ne savons pas encore quelle solution définitive sera admise ; répétons seulement que M. Morand

(1) Sur cette question, voir discussion au Sénat du 10 mars 1922, sur l'article 10 *bis* du projet portant législation définitive sur les loyers. MM. Brager de la Ville-Moysan, Poulle, Flaudin, Louis David, orateurs (*J. off.*, 11 mars 1922, p. 305 et suiv.).

a les principes juridiques pour lui, et que sa thèse est la bonne d'après nous, mais à la condition de revenir au droit commun sur toute la ligne (1).

V. — Dans un cinquième paragraphe, nous allons grouper les autres *procédés divers* de la spéculation sur les loyers :

1° Citons d'abord le fait par le propriétaire de se faire verser une certaine somme pour la conclusion ou la continuation du bail, non pas indirectement et sous forme déguisée, comme dans le cas d'achat imposé de mobilier, mais directement. Pour passer bail on exigera par exemple « un dessous de table » de 6.000 francs pour un bail de 5 ans à 2.000 francs (2), ce qui porte en réalité le loyer annuel de 2.000 francs à 3.200 francs.

2° Dans le même ordre d'idées, rappelons la pratique abusive du « denier à Dieu » considérable. Tout le monde sait que les concierges ont des prétentions toujours croissantes. Ils ne se contentent plus de recevoir 50 francs ou même 100 francs ; c'est 1.000 francs ou 2.000 francs au moins qu'ils récla-

(1) La loi du 31 mars 1922, art. 17, prescrit que toutes reprises de mobilier ou remises d'argent, excessives, sont illicites et nulles. Elle ajoute que ceux qui les ont imposées frauduleusement sont passibles des peines de l'article 419 du Code pénal. Pour les locaux à usage commercial, les articles 1116 et suivants du Code civil sont seuls applicables (voir en fin de volume, annexe 2).

(2) Seine, 4 juin 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 513.

ment du nouveau locataire (1). Et à noter que cette gratification frise de très près la spéculation sur les loyers, si elle ne tombe directement sous le coup de la loi de 1919, car le propriétaire qui doit rémunérer son concierge table sur ces pourboires considérables pour lui donner un salaire moindre. C'est pourquoi l'article 10 *bis* proposé au Sénat le 10 mars 1922 réprime « toute remise à titre de libéralité au « bailleur ou à ses agents et préposés » (2).

Notons enfin que le concierge est en cette matière un auxiliaire puissant du propriétaire spéculateur, s'il le veut, et qu'en tout cas son rôle est ici capital pour tout intéressé :

Les prétendants locataires, en quête d'appartements à louer, s'adressent aux concierges pour obtenir satisfaction, bien que nous sachions tous que beaucoup de personnes voient les choses de plus loin. On s'informe auprès du service des pompes funèbres des personnes décédées ; mieux encore, on est renseigné préalablement par le sacristain du nom de ceux à qui on administre les secours religieux, et même on va, du vivant des malades, prendre chaque jour des nouvelles de la bronchite ou de la maladie de

(1) Seine, 30 mars 1922, condamnant une concierge qui exigeait 1.500 francs de denier à Dieu pour la location d'un appartement du loyer de 5.200 francs.

(2) Voir art. 17, loi du 31 mars 1922 en annexe 2.

cœur qui doit enlever celui dont le logement fait prime.

3° Citons, comme mode de spéculation sur les loyers, les formules draconiennes que les propriétaires emploient dans leurs baux. Il existe chez les syndicats ou unions de propriétaires des formules de baux types que chacun se passe et qui imposent aux locataires des charges vraiment anormales. Ce ne sont plus des phrases anodines ou de remplissage, comme celles qu'on employait à cet usage avant guerre ; c'est un amoncellement de 20 ou 30 paragraphes, contenant tous des obligations énormes pour les locataires. C'est ainsi, par exemple, qu'on lui impose les grosses réparations, qui apparaîtront forcément par suite d'un état des lieux dressé avant bail ; mais on va même, le cas échéant, à imposer au locataire l'obligation, fin bail, de remettre en parfait état d'habitation bourgeoise des lieux qu'une administration a dégradés depuis plusieurs années. C'est là imposer au preneur, à son entrée en jouissance, le débours fictif d'une somme correspondant à la remise en état nécessitée avant l'ouverture du bail, et il est facile de comprendre que si le bail est de courte durée, le loyer annuel sera majoré effectivement très fortement.

4° M. Morand, dans son rapport au Sénat sur la législation définitive des loyers, vient de caractériser

encore une autre forme de la spéculation illicite. Relativement au droit du propriétaire de ne pas se voir opposer la prorogation, lorsqu'il doit occuper l'immeuble par lui-même, ses descendants ou ascendants, ou son conjoint, le rapporteur proposa d'ajouter que « le droit d'occupation n'est pas applicable aux propriétaires de fractions d'immeubles dont les acquisitions, autrement que par succession, n'ont pas date certaine avant le 1^{er} janvier 1922 (1) ».

Autrement il serait interdit, depuis le 1^{er} janvier 1922, d'acheter un immeuble pour l'occuper soi-même.

« Ce texte a pour but, a dit le rapporteur, de mettre obstacle à une spéculation.... En effet, prenant pour base le droit d'occupation accordé par la loi aux propriétaires, certaines sociétés se sont formées, et ayant réuni d'importants capitaux, ont acheté des immeubles comportant un grand nombre d'appartements qu'elles revendent séparément, en faisant escompter à leur acheteur le droit d'occupation immédiate au profit du locataire. De son côté, le locataire, étant au courant de cette éventualité, est sollicité de relouer sans tarder au prix demandé, à défaut de quoi, la vente étant réalisée, il sera évincé par le nouveau propriétaire. »

(1) La loi du 31 mars 1922, art. 13, fixe le 1^{er} février 1922.

Voilà donc une nouvelle profession, celle de commerçant en immeubles, celle d'achat et de vente de locaux en prenant pour point d'appui le système des prorogations.

Remarquons de suite que cette spéculation a beau jeu, car, avec tout le système des prorogations, il s'est malheureusement accrédité cette idée que pour habiter tranquillement sous un toit, il faut en être propriétaire.

A la discussion de cet article 9, *in fine*, au Sénat le 10 mars 1922, on insista sur le caractère nécessaire de cette disposition dont l'urgence se manifeste surtout à Paris.

Le général Hirschauer fit remarquer (1) :

« Que ces sortes d'acquisitions sont simplement
« un moyen de respecter la loi en la tournant. Quand
« il a été question de donner un droit de priorité au
« propriétaire, il était entendu que c'était le pro-
« priétaire d'un appartement ou d'une maison qu'il
« doit habiter seul ; aujourd'hui on tourne cette dis-
« position en coupant les maisons en tranches, en
« distribuant les appartements entre des proprié-
« taires différents. »

Mais à côté du cas des appartements, il fallait prévoir celui du fractionnement d'appartements, aussi

(1) Sénat, séance du 10 mars 1922, *J. off.* du 11 mars, p. 297 et suiv.

M. Vallier ajouta-t-il : « que le droit d'occupation sera
« enlevé à tout acheteur d'appartement fractionné
« à partir du 1^{er} janvier 1922, lorsque ce fractionne-
« ment est contemporain de la vente, c'est-à-dire sus-
« pect de spéculation, puisque, selon toute présomp-
« tion, on a fractionné pour vendre avec bénéfice. »

Mais une grave question de rétroactivité se posait :
on allait déclarer nulles à ce point de vue les acqui-
sitions postérieures au 1^{er} janvier 1922, certains
même parlaient d'une date antérieure (général Hirs-
chauer) ; n'allait-on pas réaliser une injustice à
l'égard de ceux qui depuis lors avaient contracté de
bonne foi. C'est pourquoi MM. Cazelles et Besnard
demandèrent qu'aux mots « avant le 1^{er} janvier 1922 »
on substituât ceux de « avant la promulgation de la
loi ».

On leur objecta que cette décision allait déterminer
une spéculation effrénée entre aujourd'hui et la pro-
mulgation de la loi ; malgré tout, leur amendement
fut pris en considération par la Commission et à
cette même séance du 10 mars, adopté par le Sénat.
L'article 9, 3^e alinéa, fut donc ainsi rédigé :

« La disposition du 1^{er} alinéa de l'article 9 n'est
« pas applicable aux propriétaires de fractions d'im-
« meubles dont les acquisitions, autrement que par
« succession, n'ont pas date certaine avant la pro-
« mulgation de la présente loi, ou qui, postérieu-

« rement à cette date, auront acquis un appartement provenant d'un fractionnement d'immeuble « effectué depuis le 1^{er} janvier 1922 » (1).

Voilà donc encore un mode de spéculation contre-battu.

5° Un dernier mode de spéculation sur les loyers ne serait-il pas la cession d'un bail par mise aux enchères ?

Sous un titre humoristique formulé ainsi : « *Une spéculation illicite licite* », un de nos confrères signala en 1921 (2) tout ce qu'il y a de bizarre et d'anormal dans une mise aux enchères aboutissant à un prix excessif. Il exposait que parmi les trois éléments requis pour notre spéculation, à savoir : l'intention délictuelle, la majoration au delà de l'augmentation des charges de la propriété bâtie, et de la concurrence naturelle et libre du commerce, le premier et le troisième de ces éléments trouvaient la négation même de leur existence dans la procédure de la mise aux enchères.

Comment en effet reprocherait-on une intention délictuelle à celui qui recherche un notaire et se place sous l'égide de la justice ? comment par ailleurs ver-

(1) Voir loi du 31 mars 1922, art. 13, § 2, en annexe 2. La loi a fixé la date discutée au 1^{er} février 1922.

(2) Courtois, *Une spéculation illicite licite*, *Gaz. Trib.*, 23 janvier 1921.

rait-on une majoration des prix au delà de la concurrence du commerce dans une mise aux enchères, puisque justement celle-ci a pour effet de révéler la mise au point exacte fixée par la loi de l'offre et de la demande ?

Et pourtant, dans l'état actuel des choses, nous comprenons fort bien que le plus sûr moyen d'obtenir un prix de location élevé serait de faire procéder à une mise aux enchères après grande réclame.

Ceci prouve que nos magistrats sont peut-être en arrière des faits dans leur interprétation de la loi et qu'ils font plier les principes juridiques et logiques au service des nécessités pratiques et des besoins publics. Ne les en blâmons pas, mais remarquons en passant combien cette spéculation « illicite licite » dévoile un mode de spéculation opéré sous le contrôle même de la loi. Il est bien évident en effet que les parquets ne poursuivent pas dans cette hypothèse.

CHAPITRE VII

LES LIMITES DE LA SPÉCULATION ILLICITE

SUR LES LOYERS.

En ce qui concerne l'application même de notre loi de 1919, il est capital de connaître quelles seront les limites mêmes de cette application.

Nous avons vu dans le chapitre précédent jusqu'à quels confins le législateur avait étendu la portée du texte dans les modalités pratiques de la spéculation ; il nous faut voir à présent quelles limites trouve notre loi dans l'échelle des taux que peuvent pratiquer les délinquants.

Mais au seuil de ces explications relatives à des « quantum » difficiles à fixer, il nous faut revenir sur deux observations, primordiales, qu'on ne peut perdre de vue.

1° La première c'est que, dans une loi comme la nôtre, où la formule de la loi laisse une part si grande à l'appréciation de chacun, les taux que nous pourrions indiquer n'ont rien d'absolu.

Ils ne peuvent être que le résultat de décisions de jurisprudence, ou d'impressions de parlementaires sujettes à variations.

2° Quant à la deuxième observation, elle est extrêmement importante.

Nous y avons fait déjà allusion dans notre chapitre III et si nous la développons ici, c'est qu'elle est venue encore tout récemment à l'esprit de nos membres du Parlement, au Sénat, lors de la discussion de l'article sur les limites de la spéculation, du projet de loi portant législation définitive sur les loyers.

Cette idée, c'est que dans la thèse qui a prévalu, lors de la discussion de la loi du 23 octobre 1919 avant sa promulgation, de même que dans l'application qu'en a fait la jurisprudence, à la suite de la loi du 20 avril 1916, l'élément matériel du délit est seul à considérer, et que l'élément intentionnel, inhérent à tout délit, est annihilé.

En d'autres termes, les seules limites qui vont être indiquées, servant de critérium à la perpétration du délit, sont des limites matérielles, des limites de fait et rien de plus. Il faut faire abstraction de la limite intentionnelle qui, théoriquement, devrait avoir sa valeur en la circonstance.

A la tribune du Sénat, le 10 mars 1922 (1), M. Louis David exposait magistralement la question en ces termes :

« Il y avait autrefois en droit pénal une vieille

(1) *J. off.*, Déb. parl., Sénat, 11 mars 1922, p. 305 et suiv.

« théorie que nous avons apprise, c'était la théorie
« abominable du « délit fatal et nécessaire » ; cette
« théorie qui fait que le citoyen d'un pays libre peut
« être atteint par une répression pénale en dehors de
« sa volonté. Elle est proscrite par toute la doctrine.
« Elle conduit à la négation de la justice. Vous par-
« liez tout à l'heure du « frauduleusement » que vous
« introduisiez avec raison dans l'amendement de
« M. Flandin (il s'agissait de la répression de la re-
« prise obligatoire du mobilier); c'est l'élément inten-
« tionnel qui peut permettre aux juges d'apprécier
« la volonté de l'auteur de l'acte incriminé et d'en
« appliquer les conséquences répressives.

« Le délit de spéculation illicite laisse le juge sans
« règle légale. Quand le Code pénal a puni le vol, il
« dit : « c'est la soustraction frauduleuse » ; quand il
« a puni l'abus de confiance, il a dit : « c'est la viola-
« tion de tel ou tel acte » qu'il nomme ; pour l'escro-
« querie, même chose. La spéculation illicite, elle,
« laisse dans le prétoire discuter sur le taux que re-
« présente la majoration des charges de la propriété
« bâtie, et cette question, délicate entre toutes, con-
« troversée, s'engage devant un tribunal plus ou
« moins compétent. »

Quoi qu'il en soit, la spéculation illicite constitue
un « délit contravention » qui, selon l'expression très
juste de M. Poulle, à la même séance du 10 mars,

« est le fait matériel indépendant de toute intention
« mauvaisé, mais constitutif de l'infraction. »

Dans son arrêt de principe du 21 juin 1918 (1), la Cour de cassation, en matière de spéculation sur denrées, a posé nettement le problème et l'a solutionné dans le sens attribuant à notre délit le caractère de délit contravention. Cette interprétation fut confirmée par la même Cour, en ce qui concerne la spéculation sur les loyers, dans son arrêt de base du 22 octobre 1920 (2). Dès lors, l'infraction considérée consistant dans un pur fait matériel, et les premiers juges étant souverains appréciateurs du fait, il allait suffire, suivant les considérants de ce dernier arrêt, que les magistrats, après avoir constaté le fait, affirmassent l'existence de l'intention coupable pour que la décision fût définitivement inattaquable (3). Au reste, M. Le Poitevin caractérisait encore cette manière de voir en commentant une décision relative au délit de non affichage (4) :

« L'arrêt ci-dessus décide que l'infraction aux dispositions de l'article 7 de la loi du 23 octobre 1919
« est purement matérielle... Telle est évidemment

(1) D. P. 1919.1.13.

(2) D. P. 1921.1.145, et note de M. Le Poitevin.

(3) Cass., 22 octobre 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 641.

(4) Note de M. Le Poitevin sous Cass., 7 juillet 1920, D. P. 1921.1.146.

« la nature de ce délit. Il en résulte qu'il n'y a lieu
« de tenir compte ni de l'intention, ni de l'erreur,
« ni de l'ignorance, ni de la bonne foi du délinquant. »

Cette théorie, que les tribunaux défendent énergiquement par principe, prétendant que leur tâche serait insurmontable s'il leur fallait en ces matières rechercher l'intention coupable, est pourtant l'un des côtés les plus critiquables de notre loi. Il s'est trouvé d'ailleurs un tribunal qui, corroborant les tendances des parlementaires, a flétri l'interprétation si fataliste du délit de spéculation (1). Les magistrats, dans une espèce de spéculation sur les denrées, décidèrent que le délit n'existait qu'autant « que la tentative était accompagnée de manœuvres ayant pour
« objet et pouvant avoir pour résultat »... En conséquence, ils acquittaient le prévenu.

Nous ne méconnaissons pas que ces magistrats ont ajouté quelque chose à la loi, mais nous dirons qu'à tout prendre, ils lui ont fait dire ce que beaucoup de bons esprits pensent, qu'en équité elle aurait dû préciser, de façon que notre délit ne dégénérât pas en contravention.

Cette remarque une fois faite, voyons quelles

(1) Trib. de Guéret, 13 juin 1921, *Gaz. Pal.*, 14 octobre 1921.

sont les limites fixées par la jurisprudence à la spéculation (1).

Notons d'abord qu'il y a deux façons, théoriquement, d'atteindre les limites que la loi prohibe : on peut exhausser le prix des loyers, ou on peut ne pas l'abaisser, si leur taux est en décroissance. La spéculation lors de la baisse s'est présentée en matière de marchandise (2).

Sachons maintenant comment sera déterminée la limite à ne pas franchir.

Nous connaissons l'article 6 de la loi du 23 octobre 1919 et le critérium qu'il pose pour l'existence du délit, à savoir « les taux que représentent l'augmentation des charges de la propriété bâtie et la concurrence naturelle et libre du commerce ». En deçà, opération licite ; au delà, délit.

Ces deux expressions restent à définir. Quand nous les aurons étudiées chacune séparément, nous verrons ensuite l'application de ces principes aux modes divers de la spéculation sur les loyers.

A. — *Les charges de la propriété bâtie* ont fait l'objet d'une définition.

Lors de la discussion de la loi au Sénat en 1919,

(1) Consulter sur cette question le bureau de « l'Union de la propriété bâtie de France ».

(2) Cass., 7 janvier 1922, *Gaz. Trib.*, 17, 18 février 1922.

M. Chéron précisa : « Nous entendons par augmentation des charges de la propriété bâtie l'augmentation des impôts, des réparations, des charges quelconques qui pèsent sur la propriété. »

Et remarquons de suite que cet élément : augmentation des charges, allait prendre une importance capitale et allait être même, au début de l'application de la loi, le seul facteur considéré. L'élément « concurrence naturelle du commerce » allait rester dans l'ombre quelque temps et on n'allait considérer que l'augmentation des charges pour connaître la majoration de loyer qui pourrait être légitimement demandée. C'est ainsi qu'en 1920 le tribunal de la Seine condamnait une personne ayant augmenté son loyer de 55 0/0, soit de 443 francs en 1915 à 670 francs en 1919, alors que l'augmentation des charges fixait le taux normal à 515 francs (1).

Les charges comprennent :

1° Les impôts. Il faut d'ailleurs entendre par là uniquement l'impôt foncier, ou les redevances légales grevant l'immeuble. C'est l'interprétation qu'a donnée de la formule de la loi un arrêt de Caen du 24 novembre 1920. Il ne faudrait pas, comme certains l'ont prétendu, faire jouer extérieurement ce terme « impôts » et soutenir, étant donnée la géné-

(1) Seine, 28 juin 1920, *Revue des loyers*, 1921, p. 452.

ralité de ce mot, que le propriétaire peut comprendre dans les charges le montant des impôts personnels qu'il paie, relativement au bien loué, c'est-à-dire l'impôt sur le revenu. Il y aurait là, à notre sens, une interprétation abusive du texte.

2° Les charges comprennent ensuite les réparations nécessitées. Il s'agit, naturellement, des grosses réparations dont le poids incombe au propriétaire, et le montant de ces charges sera à arbitrer d'une façon stable et proportionnelle au nombre des années du bail. Nous voulons dire qu'il faudra faire abstraction des dépenses considérées dans une année déterminée et faire la moyenne des grosses réparations qui, annuellement, grèvent l'immeuble, étant données toutes celles qui s'échelonnent sur la durée du bail. Chacun se livre d'ailleurs à un petit calcul de ce genre dans la détermination des charges à déduire du produit brut d'un immeuble dans les déclarations d'impôt sur le revenu.

3° Les charges quelconques qui pèsent sur la propriété forment le troisième élément. Ce terme est assez souple pour comprendre des choses assez nombreuses, de telle sorte que réellement le propriétaire majorera son loyer de la somme suffisante pour être indemnisé de tout ce que son immeuble et sa location lui coûtent. C'est ainsi en particulier qu'il a été jugé qu'un locataire, sous-louant un apparte-

ment à un tiers, était en droit de tenir compte dans l'établissement du prix de sous-location du travail fourni par lui pour l'entretien de l'appartement et la location du linge (1). Cela comprendra sans nul doute les frais d'éclairage, de concierge, d'entretien des parties communes aux différents appartements.

C'est ainsi par ailleurs que les charges diverses varieront suivant la destination de l'immeuble loué ; que le propriétaire d'une maison de campagne ou d'un rendez-vous de chasse pourra récupérer sur son locataire les dépenses annuelles que lui occasionnent les frais généraux inhérents aux services de l'habitation. Mais nous ajoutons qu'en réalité cette disposition trouvera peu son application, car de plus en plus les propriétaires ont l'habitude de faire supporter au locataire toutes les charges et même les grosses réparations.

Deux remarques sont à faire à présent :

a) La première, c'est que les charges sont à considérer et à évaluer au moment même de la conclusion du bail ; que le délit s'apprécie à l'instant du contrat ; qu'en aucun cas le propriétaire ne peut majorer son loyer en considération des charges nouvelles qui dans l'avenir pourront grever l'immeuble. S'il craint cette éventualité, il doit contracter un bail de courte durée.

(1) Seine, 5 novembre 1920, *Revue des loyers*, 1921, p. 401.

Au surplus, ajoutons que si la culpabilité de l'agent s'apprécie au moment de la signature du bail, elle peut exister à chaque renouvellement de celui-ci et en cas de tacite reconduction, à l'instant de la continuation de jouissance, fondée sur un renouvellement présumé du louage. La tacite reconduction est en effet un nouveau bail qui commence (art. 1338 C. civ.).

b) La seconde remarque que nous ferons, c'est que ces charges doivent être très équitablement réparties entre les différents locataires, dans le cas de pluralité de ceux-ci. C'est ce que dans deux espèces contemporaines le tribunal de la Seine a décidé en condamnant des propriétaires qui avaient fait respectivement supporter à leurs locataires un taux de 40,77 0/0 et 51,27 0/0, alors que chaque locataire, étant donné le nombre de ceux-ci, n'aurait dû supporter que 11,40 0/0 et 30 0/0 (1).

L'hypothèse se pose d'une façon aiguë par suite de la prorogation dont bénéficient bon nombre de locataires. En ce cas le propriétaire doit faire une péréquation théorique des charges entre tous les locataires et supporter pour lui les parts qu'il ne peut récupérer sur certains locataires, par suite du jeu des prorogations.

(1) Seine, 26 octobre 1920, deux jugements, *Revue des loyers*, 1920, p. 643 et 645.

c) Une question qui se pose encore est celle de savoir si dans les charges de la propriété bâtie ou dans une catégorie assimilée, on peut comprendre l'amortissement de l'immeuble.

La réponse doit être affirmative, mais immédiatement il nous faut faire ici une remarque de grande importance, capable d'atténuer singulièrement la théorie de la charge due à l'amortissement. M. Le Trosne, expert près le tribunal de la Seine, y déclarait dernièrement ceci dans un rapport d'expertise :

« Il est d'usage d'admettre que les constructions
« diminuent de valeur ; mais par ailleurs il faut
« reconnaître que le terrain augmente de valeur, et
« que l'amortissement de la construction est com-
« pensé par la plus-value du terrain. *Il ne faut point*
« *en principe envisager l'amortissement du capital*
« *engagé* : l'immeuble quoique vieux peut encore
« généralement servir de longues années s'il est en-
« tretenue. D'autre part, même s'il fallait dans un
« temps donné le démolir, les matériaux de cons-
« truction et surtout la plus-value des terrains ne
« mettraient pas le propriétaire en état de perdre
« son capital. »

En l'espèce, il s'agissait d'une ferme au bois de Boulogne, délabrée, qui fut perdue par son propriétaire, comme construction, mais dont la destruction fut une perte minime, étant donnée la plus-value

immense du terrain sur lequel on bâtit un hôtel-palace. Il s'agit là sans doute d'une hypothèse exceptionnelle ; mais, toutes proportions gardées, la remarque demeure vraie en toute circonstance.

S'il faut maintenant préciser par des chiffres moyens à combien on peut évaluer en moyenne les taux des charges annuelles, disons que l'augmentation de celles-ci depuis 1914 varie entre 100 à 200 0/0 des charges anciennes, ce qui fait que celles-ci comprenant autrefois 25 ou 26 0/0 du revenu brut, absorbent actuellement 50 à 70 0/0 de ce revenu. L'augmentation très modérée dans son évaluation des charges est donc de 25 à 30 0/0, ce qui justifiera plus loin la majoration forfaitaire que la jurisprudence avait admise pour l'augmentation de ces charges et la concurrence naturelle et libre du commerce.

Un mot encore en terminant cette question des charges et dans une matière étrangère à la spéculation sur les loyers. C'est que dans le projet de loi portant législation définitive sur les loyers, article 1^{er} (texte voté au Sénat le 7 mars 1922), les locataires d'avant guerre bénéficiant des prorogations des lois du 9 mars 1918 et 23 octobre 1919 devront contribuer, à compter du terme suivant la promulgation de la loi, au paiement des charges en prestation grevant l'immeuble, l'impôt excepté. Forfaitairement cette indemnité serait fixée à 10 0/0 du montant du loyer

principal pour Paris et les communes de 50.000 habitants et au-dessus ; à 6 0/0 pour les autres communes (1).

B. — *La concurrence naturelle et libre du commerce* est un élément plus difficile à fixer que le premier.

Le législateur a pourtant employé ici une formule qui figurait déjà dans nos lois et en particulier dans l'article 419 du Code pénal, et que par conséquent nos magistrats connaissaient dans son sens et sa portée.

Remarquons d'ailleurs, dans une observation préliminaire, que le législateur conserve ici une formule créée pour des marchandises et bien qu'au premier abord il semblât difficile de lui trouver une application normale en matière de loyers. Cette adaptation qui présente effectivement un caractère bizarre trouve sa justification, quand on pense, ainsi que nous l'avons fait remarquer, que les loyers peuvent être

(1) Voir en fin de volume annexe 2, loi du 31 mars 1922, art. 1^{er}, §§ 4 et 5. Ces locataires doivent participer aux augmentations des impôts et prestations grevant l'immeuble et en outre payer pour les dépenses d'entretien un forfait de 5 0/0 du loyer de 1914. Il est vrai que les mobilisés et beaucoup d'autres en sont exempts. Par ailleurs (art. 10) ceux qui bénéficient des prorogations pour les locations d'après guerre doivent supporter une augmentation de loyers proportionnelle à « l'augmentation des charges, aux améliorations et à la valeur réelle des locaux ».

grandement assimilés à des marchandises. On peut dire que, comme elles, ils ont un cours et un juste prix. Quoi qu'il en soit, voici qu'on parle de « concurrence du commerce » pour des locations.

Mais quel sera ici le rôle du magistrat ? Ce dernier a-t-il bien qualité pour fixer des prix limites ? M. Le Poitevin nous a précisé la question en ces termes dans une espèce relative à des denrées (1) :

« Il a été soutenu qu'au cas où la denrée ou marchandise n'est pas soumise à la taxe, les tribunaux, en décidant qu'elle a été vendue à un prix excédant le cours normal, se livrent à une véritable taxation et commettent un excès de pouvoir, puisqu'ils prennent une mesure qui est de la compétence exclusive de l'autorité administrative. Mais ce moyen a été repoussé par la Cour de cassation (2) : le juge du fait ne détermine pas d'une façon générale un prix limite ; il décide, dans chaque espèce, si à raison des circonstances spéciales de la cause, le prix pratiqué est ou n'est pas excessif. Pour établir que les prix sont exagérés, le juge peut fonder sa décision sur la comparaison de ces prix avec ceux qui étaient alors pratiqués dans la même région (3) ;

(1) Note de M. Le Poitevin, IV, sous Cass., 24 janvier 1920, D. P. 1920.1.115.

(2) Cass., 16 mai 1918, D. P. 1920.1.115.

(3) Cass., 21 juin 1918, D. P. 1919.1.13.

« il peut aussi s'appuyer sur ce que l'ensemble des
« opérations faites sur la marchandise vendue établit
« nécessairement que le prix a été porté à un chiffre
« bien supérieur à celui qu'il aurait normalement
« atteint (1). Enfin les tribunaux trouvent dans les
« prix normaux pris en considération du décret du
« 31 juillet 1919 (2) un élément utile d'apprécia-
« tion. »

Ces directives, dans une mesure, restent applicables à la spéculation sur les loyers qui nous concerne.

Le juge pourra donc fixer la limite à ne pas dépasser.

Quant à la détermination de celle-ci, elle sera due à la loi de l'offre et de la demande. Ce qu'on appelle la valeur locative d'un immeuble, abstraction faite de l'élément : charges de la propriété, n'est autre que la plus ou moins-value attribuée à l'habitation de par la loi de l'offre et de la demande. Le juge considérera donc dans chaque espèce le taux licite de location déterminé par cette grande loi.

Pour ce faire, il recourra aux lumières d'un expert, s'il le juge utile. Ce dernier observera les prix de location des immeubles dans une région déterminée et même un ensemble de régions (car les prix peuvent être illicites dans l'ensemble pour une localité en-

(1) Cass., 13 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 9-10 novembre 1919.

(2) D. P. 1919.4.112.

tière) (1) : puis, étant donnés la situation particulière de l'immeuble litigieux, son confort, sa distribution, le quartier où il se trouve et ses facilités de communication, son âge et son emploi, il fixera son taux de location licite.

Tous les facteurs particuliers entreront en ligne de compte en la circonstance ; c'est ainsi que pour évaluer le prix d'une villa à la mer, il faut prendre le cours des loyers au temps de la saison (2) ; qu'on peut être large d'ailleurs pour le taux par suite du caractère de luxe de la location (3) ; que la raréfaction des logements dans un pays dévasté joue son rôle en la circonstance (4) ; mais, qu'en définitive il faut tenir compte de l'augmentation de la valeur de l'immeuble en dehors même du prix d'achat, des frais d'actes, réparations et accroissement des charges (5).

Nous voyons combien théoriquement ce système est logique et excellent, mais nous regrettons une fois de plus que notre loi de l'offre et de la demande soit faussée par l'existence des prorogations qui réalisent pour les locaux disponibles le bénéfice d'une

(1) Lyon, trib. corr., 27 novembre 1920, *Mon. Lyon*, 17 janvier 1921.

(2) Montpellier, 3 décembre 1920, *Gaz. Trib.*, 3 juin 1921.

(3) *Ibid.*

(4) Reims, 22 mai 1920, *Gaz. Pal.*, 1920.2.55.

(5) Cass., 3 décembre 1920, *Gaz. Trib.*, 1^{er} mars 1921.

véritable prime. Dès lors le juge est obligé de procéder par abstraction et de savoir quel prix aurait été fixé par la concurrence naturelle et libre, car chacun sait qu'aujourd'hui, en matière de loyers, le jeu de la loi de l'offre et de la demande n'est « plus libre ni naturel » (1).

Précisons maintenant le point de savoir comment le juge traduira mathématiquement l'évaluation qu'il a faite de la limite autorisée.

I. — La première façon de procéder qu'on pratiqua fut celle qui consistait à fixer un tant pour cent d'augmentation autorisé pour la plus-value réelle ou présumée de l'immeuble.

On faisait donc la part d'augmentation de loyers due à la loi de l'offre et de la demande, et on ajoutait ce quantum à celui déterminé précédemment pour l'augmentation des charges, et l'ensemble donnait la majoration autorisée.

C'est ainsi que le tribunal du Havre nous dit, dès 1920, qu'on peut majorer les loyers de 30 0/0 pour la concurrence naturelle et libre du commerce et de 25 0/0 suivant les circonstances pour les charges (2) ; c'est encore ainsi que la Cour de cassation nous fait

(1) Note de M. Le Poitevin, III, sous Paris, 24 juin 1920, D. P. 21.1.113.

(2) Le Havre, 21 avril 1920, *Gaz. Trib.*, 27 septembre 1920, *Gaz. Pal.*, 1920.2.446.

connaître que dans une espèce les charges de la propriété s'élèvent à 29 0/0, le jeu du commerce à 40 0/0 et qu'il y a spéculation à dépasser la limite de ce jeu fixée en fait à 40 0/0 (1).

Et c'est encore ainsi qu'amalgamant tout cela, l'opinion publique en déduisit cette fable de l'augmentation possible de 40 0/0 des loyers que le tribunal de Bône nous reproduit exactement (2).

Nous croyons que cette règle fut accréditée facilement en France, par suite de l'infiltration chez nous de la théorie belge, d'après laquelle, aux termes de la loi du 14 août 1920 (3), les baux en cours pouvaient être majorés de 50 0/0 pour les loyers dépassant 1.200 francs par an, et de 30 ou même 40 0/0 pour les loyers inférieurs à ce taux.

Au reste, par désir de simplifier et de généraliser un système de majoration forfaitaire, qui aurait été très délicat s'il avait fallu faire un décompte compliqué dans chaque cas, on en arrivait à dire que les loyers pouvaient être automatiquement majorés de 40 0/0. Mais on allait bientôt trouver un autre mode, aussi simple et plus juste, de calcul.

II. — Au lieu de dire que les loyers pouvaient être majorés d'une fraction forfaitaire, par exemple de

(1) Cass., 5 février 1921, *Gaz. Pal.*, 26 août 1921.

(2) Bône, 28 janvier 1921, *Gaz. Pal.*, 24 mai 1921.

(3) *Pasicrisie belge*, 1919-1920, p. 437.

40 0/0, n'était-il pas aussi simple de dire que le propriétaire était en droit de retirer de son immeuble un revenu calculé à un taux déterminé, par exemple 6 0/0 net ?

La loi de l'offre et de la demande complètement faussée durant la guerre, puisque la vie normale de la nation était arrêtée, que les besoins étaient immenses en tout, ce qui explique d'ailleurs la fortune inévitable qu'ont édifiée tous ceux qui ont travaillé pour leur compte au lieu de combattre, cette grande loi, dis-je, allait, après l'armistice, reprendre partiellement son essor, et c'est ce qui fit qu'on pût songer à dire que les immeubles devaient dans la généralité rapporter un intérêt déterminé.

Déjà en 1919, lors de la discussion de la loi au Sénat, M. Hervey fit remarquer que le taux de placement en immeubles bâtis, net, était avant guerre de 4,5 et qu'il y avait lieu de le majorer (1). Le tribunal de la Seine, entrant dans la voie d'un taux à fixer, suivant le mode des intérêts d'argent, décidait, le 5 novembre 1920, que le tenancier d'un hôtel meublé peut se borner à retirer de son exploitation l'intérêt au « taux légal et normal » des sommes dépensées par lui pour l'achat de son fonds de commerce (2).

(1) Séance du 26 septembre 1919, *J. off.*, 27 septembre 1919, Déb. parl., Sénat, p. 1432.

(2) Seine, 5 novembre 1920, *Revue des loyers*, 1921, p. 102.

Mais il n'était question encore ici que de taux légal. Or, on allait vite autoriser le propriétaire à obtenir un intérêt supérieur.

C'est qu'en effet, il est admis qu'un placement en immeuble bâti doit rapporter plus qu'un placement en valeurs mobilières très sûres. Il y a risque, dit-on, à posséder des immeubles : risque de disparition du bâtiment par sinistre ou risque de dépréciation ; difficulté de réalisation, souci de gestion, perspective d'impôts nouveaux.

En raison de ce risque, le propriétaire doit obtenir un rendement net de son immeuble plus élevé que celui que le rentier retire d'un capital égal placé en rentes sur l'Etat. C'est pourquoi déjà avant la guerre, un immeuble bâti rapportait 4,5 ou 5 0/0, alors que la rente était au taux de 3,5 0/0.

Or, quand les emprunts d'après guerre furent contractés à 5,5 0/0, on parla vite du taux de 7 0/0 pour les immeubles. Toutefois, en 1920, Bonpaix préconisait encore le 6 0/0 (1).

Ajoutons que d'ailleurs les tribunaux étaient prudents dans cette fixation du taux ; qu'en 1920 à Evreux, les magistrats prévoyaient le 6 0/0 (2) ; que

(1) M. Bonpaix, *La hausse illicite des loyers*, Société des architectes, 8, rue Danton, conférence du 24 janvier 1920, p. 18.

(2) Evreux, 9 septembre 1920, *Gaz. Pal.*, 1920.2.446.

la Cour de cassation décidait de même que pour un achat de 22.000 francs, terrain et construction, la valeur locative n'était que de 1.500 francs (1). On précisait encore qu'il fallait tempérer les ardeurs de ceux qui sollicitaient pour les habitations un taux plus élevé de 3 et 4 0/0 que celui d'un placement hypothécaire (2) ; et qu'enfin si les revenus mobiliers étaient à un taux excessif dans une région, ce n'était pas une raison pour que les locations d'immeubles grimpassent à des prix excessifs, par exemple à 12 0/0 net (3).

Mais peu à peu le taux de l'argent augmentant, on allait arriver à parler du fameux 8 0/0.

Dans un arrêt du 21 octobre 1921, confirmant un jugement de Nogent-sur-Seine, la Cour de Paris décidait qu'il y avait lieu de faire bénéficier les immeubles d'un taux d'intérêt supérieur à celui des placements mobiliers, et elle ajoutait : « que les raisons qui justifiaient cette majoration avant guerre existent encore à l'heure actuelle, qu'en prenant les différents emprunts qui ont été négociés depuis plus d'un an à 6 0/0, il convient de fixer à 8 0/0 environ le revenu qu'un propriétaire honnête peut retirer de son immeuble » (4).

(1) Cass., 22 octobre 1920, *Gaz. Pal.*, 1920.2.580.

(2) Cass., 24 décembre 1920, *Gaz. Pal.*, 10 mai 1920.

(3) Cass., 8 janvier 1921, *Gaz. Pal.*, 22 mai 1921.

(4) Paris, 21 octobre 1921, *Gaz. Pal.*, 4 février 1922.

Mais notons ici combien une fixation rigide du taux de location des immeubles est assez dangereuse, car les baux sont faits pour une certaine durée et le taux de l'intérêt dans les valeurs mobilières peut changer de jour en jour. C'est ainsi que depuis le 12 mars 1922, le taux d'intérêt en ce qui concerne les bons de la Défense nationale a été ramené à 4,50 0/0 : des conversions peuvent se produire dans les rentes ; n'est-il pas excessif dès lors d'autoriser les propriétaires à passer bail à un taux élevé qui, peu de temps après la signature, pourrait ne plus être équitable ?

Par la suite, un arrêt de Poitiers du 6 janvier 1922, réformant un jugement de La Roche-sur-Yon (1) relaxant un prévenu qui avait loué 2.000 francs par an une maison valant 32.500 francs, allait nous faire connaître comment il fallait évaluer la valeur d'un immeuble bâti.

C'est qu'en effet le point délicat est de fixer la valeur vénale de l'immeuble, après avoir fixé le taux de l'intérêt à demander.

La Cour de Poitiers n'hésita pas à dire qu'il fallait considérer la « valeur actuelle et intrinsèque » de l'immeuble et non sa valeur d'avant guerre.

Or, au Sénat, dernièrement, le 10 mars 1922, lors de la discussion de l'article 11 du projet portant

(1) Poitiers, 6 janvier 1922, *Gaz. Pal.*, 26 janvier 1922.

législation définitive sur les loyers, on disjoignit cet article qui autorisait le taux de 8 0/0 sur la valeur réelle actuelle de l'immeuble (1). Le motif pour lequel on agit ainsi était qu'il ne fallait pas « qu'une disposition d'ordre pénal trouvât sa place dans la loi sur les loyers » ainsi que nous l'avons déjà dit. Mais en quoi consiste donc la valeur réelle actuelle d'un immeuble ? Deux règles sont à formuler à ce sujet :

1° La première, c'est que, suivant les paroles mêmes de M. Morand, rapporteur au Sénat, il s'agit non pas d'une valeur d'occasion, mais d'une valeur réelle :

« Par « *valeur réelle* » il faut entendre la valeur « de l'immeuble pris en lui-même, objectivement et « intrinsèquement, par opposition à la valeur locative « de l'immeuble, valeur essentiellement variable « suivant les conditions économiques du moment. « Alors que la première se détermine d'après le cours « normal de toutes choses, la seconde est le résultat « du jeu de l'offre et de la demande ; aussi peuvent-elles être assez différentes. »

Nous avons trop l'habitude de conclure du particulier au général et d'appliquer la devise « *ab uno disce omnes* ». Qu'un immeuble se soit vendu à des

(1) Sénat, séance du 10 mars 1922, *J. off.*, 11 mars 1922, Déb. parl., p. 306.

conditions élevées, étant donnée une situation de fait spéciale, et nous en concluons que tous les immeubles de la région, à l'instar de celui-là, subissent la même hausse. Il n'en est rien. La valeur réelle d'un immeuble n'est pas sa valeur exceptionnelle ou même sa valeur exacte et particulière du moment, c'est sa valeur *normale*.

Le prix de vente moyen à établir par comparaison, celui qui aura sa répercussion sur le loyer peut être considéré comme un prix majoré en France de 50 0/0 et ne dépassant jamais de 100 0/0 le prix d'avant guerre. Nous voici donc loin des prix de vente exceptionnels atteignant 300 ou 400 0/0 le prix de 1914. Il est évident qu'on ne peut faire état de ceux-ci dans la règle à suivre pour les locations.

Ajoutons au reste deux remarques :

a) Que tôt ou tard le prix de la vie baissant, il ne pourra se produire qu'un abaissement du prix de vente des immeubles. Il faut en effet que les prix de construction et les prix de vente des anciens bâtiments se rapprochent et s'unifient ; les premiers surtout devront baisser pour rencontrer le prix de vente définitif qui se stabilisera.

b) Notons encore, dans ce genre d'idées, qu'on doit évaluer moins cher un immeuble de famille qu'on possède de longue date qu'un immeuble récent qu'on a toujours destiné à l'exploitation en meublés :

« La propriété héréditaire d'un immeuble, disait
« le tribunal de la Seine (1), n'est pas une exploita-
« tion commerciale. Si elle confère dans la cité un
« prestige et une certaine autorité, elle comporte
« des devoirs moraux et sociaux et tout abus doit
« être exclu de l'exercice de ses droits.

« En conséquence, la personne qui, héritant d'un
« immeuble, transforme les chambres non meublées
« en chambres meublées et tire de ces locations un
« profit hors de proportion avec les capitaux enga-
« gés et la valeur des lieux loués, commet une in-
« fraction à la loi du 23 octobre 1919:»

Rien de plus juste que ce langage.

2° La deuxième directive relative à la valeur
actuelle d'un immeuble bâti, et au taux de 80/0 au-
torisé, c'est qu'il y a là l'*indication d'un maximum*.
Ce que le législateur a eu en vue en proposant le
vote de l'article 11 disjoint, c'était fixer « la limite
« maxima que pourra atteindre le prix du loyer dans
« une convention nouvelle et libre avec un loca-
« taire » (2). Cette limite est la limite d'une répres-
sion pénale, mais il est bien évident que la plupart
du temps les parties demeureront en deçà de cette
indication, soit parce que l'immeuble n'aura pas été

(1) Seine, 8 novembre 1920, aff. Coutant, *Gaz. Trib.*,
1^{er} décembre 1920, *Revue des loyers*, 1921, p. 301.

(2) Article *Gaz. Trib.*, 3-4 mars 1922.

évalué à sa valeur actuelle, réelle, soit parce que, en tenant pour vraie cette évaluation, ils n'auront pas appliqué sur ce capital le taux de 8 0/0.

En tout cas les parties feront bien, pour être tranquilles pénalement, de ne pas atteindre cette limite au delà de laquelle se place la zone prohibée.

En d'autres termes, l'article 11 de M. Morand vise la spéculation illicite et n'est pas indicateur d'un degré que les contractants doivent normalement atteindre.

Quoi qu'il en soit, chacun se rend compte combien il est important pour tous de connaître cette limite prohibée ; aussi le 10 mars 1922, au Sénat, lorsque la disposition de l'article 11, qui fixait celle-ci, fut prononcée, M. Pérès demanda-t-il que le gouvernement donnât des instructions aux parquets conformément aux directives de M. Morand que nous avons exposées et qui sont officielles. Il insistait en disant (1) :

« Je demande à M. le garde des Sceaux de donner
« aux parquets des directives conformes à notre
« pensée commune. Il est indispensable qu'avant
« d'engager des poursuites, les parquets se préoccupent de la valeur réelle et actuelle des locaux, qu'ils

(1) Sénat, séance du 10 mars 1922, *J. off.*, 11 mars 1922, Déb. parl., p. 308.

« n'agissent qu'à bon escient et contre les propriétaires dont la mauvaise foi sera établie. Il n'est pas
« aujourd'hui un propriétaire qui puisse avec sécurité établir un prix de location. »

Nous ne savons si cette requête a été prise en considération et si elle sera exaucée, car elle concerne des ordres administratifs dans lesquels nous ne pouvons nous immiscer, mais nous répétons que la théorie ainsi exposée plus haut est celle qui est officielle aujourd'hui et celle qui doit être consacrée dans la nouvelle loi de la spéculation illicite, qui est à venir.

C. — Etudions à présent les limites particulières de la spéculation en ce qui concerne les divers modes pratiques de locations : meublés, sous-locations, cessions de droit au bail et pas de porte, etc... Il est intéressant de voir comment les principes exposés s'appliquent effectivement à chacun d'eux.

I. — Les *meublés* offrent ici un intérêt particulier, en raison de leur nombre même ; mais l'hypothèse la plus en vue à examiner est celle des chambres d'hôtels.

Nous savons, en ce qui concerne ceux-ci, que la plupart depuis la guerre ont été l'objet de nombreuses transactions profitables à ceux qui les ont négociées et nous savons aussi que nous sommes « écor-

chés » quand nous voyageons. Quels sont donc les prix normaux des chambres d'hôtels ?

Disons de suite que ce qui est à examiner n'est pas tant le prix de location de chaque chambre individuellement que le bénéfice brut que fait l'hôtelier et qui est dévoilé à la clôture de ses inventaires. Ce sont ceux-ci qui vont faire apparaître la spéculation illicite.

A titre d'exemple, disons que le tribunal de la Seine a condamné les 1^{er} et 8 mars 1920 des hôteliers qui avaient majoré le prix d'une chambre le premier de 12 à 24 fr., le second de 9 à 15 fr., de telle sorte que dans le premier cas le fonds de commerce rapportait à son exploitant 72,81 0/0 du capital engagé, et que dans le second cas le bénéfice brut réalisé avait atteint en un an 78 0/0.

Considérons surtout la première hypothèse et voyons si un hôtelier peut retirer de son immeuble un bénéfice brut de 72,81 0/0 du capital engagé. Le décompte se fera pour lui comme pour les autres :

1° Les charges de la propriété bâtie à imputer sur ce bénéfice seront bien les impôts, réparations, charges quelconques, mais ces dernières seront plus élevées que pour une habitation ordinaire ; les frais d'éclairage, chauffage, entretien pourront être considérables.

Notons par contre que l'amortissement de l'immeuble ne sera pas admis ici, aux termes de la jurisprudence. Celle-ci autorise l'amortissement du mobilier, meubles meublants en 10 ans, et celui du coût des réparations et aménagements sur une même période de dix ans ou sur la durée du bail, mais elle se refuse à considérer l'amortissement de l'immeuble.

2° Quel sera alors le quantum autorisé pour la concurrence naturelle libre du commerce, c'est-à-dire le bénéfice net admis ?

La Chambre syndicale des hôteliers désire le fixer entre 25 et 30 0/0 du capital engagé, mais la jurisprudence se tient en deçà en le limitant à 15 ou 20 0/0.

Dès lors et si nous considérons que les frais généraux, c'est-à-dire les charges de l'hôtel, peuvent être établies forfaitairement à 30 ou 35 0/0, suivant les termes du rapport de M. de Lalande de Calan, lors du vote de la loi sur les bénéfices industriels et commerciaux (1), nous trouvons :

Frais généraux, 30 à 35 0/0 + bénéfices nets, 15 à 20 0/0 = 55 0/0.

Dans l'espèce considérée plus haut, l'hôtelier qui avait atteint 72,81 0/0 a été condamné pour spéculation illicite.

Mais il reste entendu que ces chiffres sont ceux

(1) *J. off.*, 18 mars 1918.

qui sont normaux et qu'un hôtelier pourrait justifier de frais généraux ou charges plus élevées éventuellement. Avant tout, chaque cas est un cas d'espèce.

II. — Dans la *sous-location*, la spéculation illicite peut être facilement établie.

Il n'est sans doute pas interdit en France à un locataire de sous-louer plus cher qu'il ne loue lui-même, à condition de ne pas atteindre des prix excessifs ; mais ici deux remarques peuvent trouver place :

a) La Cour de cassation a parfaitement décidé que le locataire ne pouvait invoquer le principe de la majoration tirée des charges de la propriété bâtie, car en droit il ne supporte pas ces charges (1) ;

b) Et puis surtout un locataire devra s'abstenir d'imposer à son locataire un bail à des conditions élevées, si lui-même jouit du bénéfice d'un bail à longue durée consenti à un taux modeste (2).

III. — En ce qui concerne les *cessions de droit au bail et de pas de porte*, nous nous sommes déjà expliqués sur le principe même de la répression de la spéculation illicite en la circonstance.

Notons toutefois que même les magistrats qui

(1) Cass., 21 juin 1920, cassant arrêt de Rennes du 27 avril 1920, *Revue des loyers*, 1920, p. 642.

(2) Sur le partage obligatoire des bénéfices réalisés par le sous-locataire ou plutôt sur la contribution supplémentaire aux charges par le locataire en cas de sous-location, voir loi du 31 mars 1922, art. 1^{er}, en annexe 2.

opinent pour l'application de la loi de 1919 à ces cessions, faisant rentrer celles-ci dans la dénomination générique de la loi : baux à loyers, au lieu de les considérer, ainsi que certains, comme ventes d'un démembrement du fonds de commerce, ces magistrats, dis-je, admettent que le cédant peut de toute manière obtenir une rétribution pour prix de cession. Nous parlons du prix spécial rémunérant le cédant de la délivrance au cessionnaire d'un bail qui peut être à longue échéance, car être titulaire d'un bail de cette nature, c'est posséder un bien qu'on peut aliéner contre un prix.

IV. — Ajoutons que relativement aux *reprises imposées de mobilier*, si on les considère licites, le prix d'achat imposé devra se rapprocher, à un faible écart, de la valeur réelle du mobilier, surtout s'il s'agit de mobilier ordinaire sur lequel on ne peut discuter quant à son évaluation. C'est ainsi qu'un vendeur fut condamné pour avoir vendu 75.000 fr. un mobilier qui fut évalué 46.005 francs (1).

Enfin, puisque nous disons ce qui touche aux taux divers de prestations relatives aux locations, rappelons que le denier à Dieu à payer aux concierges a des limites aussi ; qu'avant la guerre son taux maximum était de 5 0/0 de la valeur du loyer et qu'au-

(1) Seine, 29 mars 1920 précité, *Revue des loyers*, 1920, p. 456.

jourd'hui, sous la pression du personnel intéressé, certains usages le fixent à 10 0/0, mais pas plus (1).

Avant de clore ce chapitre, formons le vœu que les pouvoirs publics et nos magistrats veillent strictement à ce que les limites de la spéculation illicite ne soient pas franchies. C'est qu'en effet, si l'on consulte les statistiques, on se rend compte du nombre effrayant d'aliénations et de mutations immobilières des propriétés bâties en ces dernières années ; or nous savons que ces opérations servent très directement à la spéculation illicite.

L'Enregistrement nous fournit en effet les renseignements suivants (2) : En 1919, le produit des aliénations s'éleva environ à 51 millions au lieu de 15 millions avant guerre, car effectivement les actes, au lieu d'accuser comme montant des prix d'immeubles 187.773.000 francs en 1912 et 183.158.000 fr. en 1913, révélèrent 547.653.000 francs en 1919. Ce contraste des nombres serait invraisemblable, si nous ne connaissions la plus-value dont font l'objet les habitations, et pour cause.

(1) Seine, 8 mars 1921.

(2) *J. off.*, 13 janvier 1920, p. 656.

CHAPITRE VIII

CONCLUSIONS. — LA CRISE DU LOGEMENT

ET LES REMÈDES A Y APPORTER.

LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ DIVISÉE PAR APPARTEMENTS.

C'est par une plainte déposée entre les mains du procureur de la République que le locataire lésé peut déterminer une poursuite contre son propriétaire ; et c'est en se portant partie civile sur cette poursuite qu'il peut obtenir réparation.

Or, il pouvait être à craindre, lorsque fut élaborée la loi, que les locataires dussent négliger de poursuivre leurs propriétaires et que la loi demeurât dès lors inefficace.

Au Sénat, lors de la discussion primitive, M. Hervey se fit l'interprète de ceux qui partageaient ces appréhensions et déclara (1) : « Je crois que si nous attendons les plaintes des particuliers, il n'y aura pas très souvent application de la loi que nous allons voter. » Ce à quoi M. le Garde des Sceaux répondait avec infiniment de justesse : « Quelle erreur ! »

Et en effet les locataires portèrent plainte (2), et il y

(1) *J. off.*, 26 septembre 1919, Déb. parl., p. 1436.

(2) La pénurie des locaux est d'ailleurs telle qu'à Paris, à la

eut même dans l'application de ce principe des faits d'un caractère réellement blâmable dont la seule existence est un des arguments qu'on pourrait invoquer contre notre texte. Nous voulons dire que si les propriétaires en arrivent trop souvent à commettre des exactions en matière de loyers, c'est qu'ils ont, pour agir de la sorte, la main forcée, non seulement par la loi de l'offre et de la demande, mais plus directement par les agissements des locataires eux-mêmes. Ce sont ceux-ci qui parfois prennent d'assaut l'appartement vacant et obligent coûte que coûte le propriétaire à le leur louer ; à cet effet, ils surenchérrissent d'heure en heure jusqu'à ce que ce dernier abandonne la partie. Or, il arrive trop souvent que ce sont les locataires non nantis qui portent plainte, ceux-là mêmes qui, désappointés de ne pas avoir obtenu l'immeuble, ont pourtant contribué, par les offres successives qu'ils ont faites, à l'exhaussement excessif des prix. Il y a là certainement quelque chose d'immoral.

On ne peut pas dire pourtant que les plaintes furent des plus nombreuses ; et à titre de documentation nous donnons le relevé de celles-ci et le relevé des condamnations prononcées, pour Paris, jusqu'au 1^{er} janvier 1922.

date du 31 décembre 1921, 4.074 déclarations de locaux vacants, seulement, avaient été faites à la préfecture de la Seine (Inspection générale des services de l'habitation).

On voudra bien noter que si le nombre des condamnations semble très peu élevé, relativement au nombre des plaintes, ce n'est pas que toutes les plaintes non représentées par des condamnations ont donné lieu à des acquittements ou à des non-lieu, mais qu'un très grand nombre sont encore à l'instruction et s'échelonnent largement sur les années qui suivent celle de 1919.

PRÉFECTURE DE POLICE.

Répression des fraudes au 1^{er} janvier 1922.

Désignation des infractions	Dossiers transmis			
	1919	1920	1921	Totaux
1. Appartements et logements <i>non meublés</i> et défaut d'affi- chage de ces locaux.	128	1224	1285	2637
2. Boutiques, magasins, bu- reaux, fonds de commerce et divers.		83	101	184
3. Appartements, logements, chambres et hôtels <i>meublés</i> et défaut d'affichage de ces lo- caux.	104	1472	1202	2778
	232	2779	2588	5599 (1)

Désignation des infractions	Condamnations (2)			
	1919	1920	1921	Totaux
1. Appartements et logements <i>non meublés</i> et défaut d'affi- chage de ces locaux.		39	118	157
2. Boutiques, magasins, bu- reaux, fonds de commerce et divers.		9	9	18
3. Appartements, logements, chambres et hôtels <i>meublés</i> et défaut d'affichage de ces lo- caux.		92	199	291
	140	326	466	

(1) Dont 301 défauts d'affichage (47 en 1919, 179 en 1920, 75 en 1921).

(2) De 6 jours à 6 mois d'emprisonnement, de 16 à 10.000 fr.

Une remarque est encore à faire, comme appréciation générale de la tendance actuelle en matière de loyers.

C'est que dans la loi du 31 mars 1922 qui consacre si bien le retour au droit commun, au respect de la liberté des conventions et du droit de propriété, il y a par contre la manifestation d'une tendance de défiance contre ceux qui possèdent temporairement ou définitivement ; tant il est vrai que dans notre siècle utilitaire, on considère trop souvent les intérêts comme des droits. Cette tendance procède de près ou de loin de l'influence des idées communistes ou bolcheviques à notre sens.

Dans la loi du 31 mars 1922, nous en constatons trois applications :

1° Les locataires, sous-locataires et cessionnaires de locaux de plaisance ;

2° Les locataires, sous-locataires ayant plusieurs habitations... n'ont pas droit au bénéfice des prorogations de l'article 7 de la loi, c'est-à-dire des prorogations relatives aux locations d'après-guerre, qu'il s'agisse de la prorogation de droit jusqu'au 1^{er} janvier 1923 ou de la prorogation facultative jusqu'au 1^{er} janvier 1925 (art. 9, loi du 31 mars 1922).

3° On exige du propriétaire, qui veut reprendre d'amende, affichage, insertion, interdiction de séjour et suppression des droits civiques.

un local pour lui et désire ne pas se voir opposer le droit à prorogation facultative de l'article 7, un « motif légitime ». L'imprécision de ce terme va permettre une interprétation qui pourra être parfois très tendancieuse contre le propriétaire. Ce dernier ne sera-t-il pas obligé d'apporter de nombreuses justifications pour voir mettre un terme aux prorogations qui grèvent son bien pour des locations d'après-guerre ? (art. 13, loi du 31 mars 1922).

Nous pourrions ajouter, comme nous l'avons déjà dit, que l'article 13 de la loi du 31 mars 1922, *in fine*, exige, pour l'exercice de ce droit de reprise de possession par le propriétaire, que l'acquisition autrement que par succession ait été antérieure, au 1^{er} février 1922, en ce qui concerne les fractions d'immeubles ; et que cette disposition rétroactive va atteindre sans doute des transmissions de propriété faites avec la meilleure foi du monde.

Examinons à présent les *remèdes* qu'on peut proposer pour réduire la crise du logement et lutter contre la spéculation illicite, en dehors même de tout texte pénal.

I. — Signalons d'abord un *argument moral*.

Pour revenir à une conception saine des taux de location d'immeubles, il faudrait que chacun voulût bien abandonner la soif immodérée de gain qui fut générale après la guerre.

Pourquoi d'ailleurs toutes les lois sur les loyers furent-elles promulguées, y compris celle contre la spéculation illicite ? C'est que l'on a voulu pendant et après cette guerre protéger le combattant. Et de même que durant les hostilités on établissait en 1918 des exonérations, de même la loi de 1919 posa cet ordre : n'exploitez pas le poilu de retour du front. Il vous a sauvé ces immeubles que vous lui louez si cher.

Dans son rapport au Sénat sur la loi dernière sur les loyers, M. Morand, caractérisant la première de ces périodes, disait parfaitement : « Alors que le principal et presque l'unique devoir de tout Français « était « de faire la guerre », le législateur ne voulait « pas que des soucis d'un autre ordre puissent assail-
« lir ceux qui ne devaient avoir d'autre préoccupa-
« tion que de concourir à l'œuvre de la victoire. »

Cette parole est demeurée partiellement vraie à l'heure actuelle, et il faut encore protéger les anciens combattants. Les propriétaires devraient le comprendre et ne pas abuser de la situation privilégiée qui est la leur et que leur vaut la propriété de leurs immeubles. S'ils voulaient bien respecter leur devoir et ne pas commettre d'exactions, la loi sur la spéculation illicite deviendrait sans objet ; mais passons (1).

(1) Au Sénat, séance du 28 février 1922, *J. off.*, 4^{er} mars 1922, Déb. parl., p. 153, M. Las Cases répétait à l'adresse des propriétaires l'adage : « ne faites pas à autrui.... »

II. — Le deuxième remède que nous préconisons contre la crise, c'est naturellement l'emploi de ce mot qui n'est plus usuel de nos jours : *bâtir*.

Il faut que les pouvoirs publics favorisent à tout prix la construction :

« En Angleterre, s'écriait M. Morand au Sénat, le
« 28 février 1922 (1), on a voté la construction de
« 700.000 maisons, à raison de 70.000 par an ; en
« Belgique, on a créé une grande société centrale des
« habitations à bon marché ; en Italie, on a favorisé
« par des exemptions d'impôts les capitalistes faisant
« édifier des logements ; en Hollande, on a accordé
« des secours aux communes surpeuplées en leur im-
« posant l'obligation de construire. Partout on a
« cherché à provoquer un mouvement social en
« faveur de la construction. »

Il est certain qu'en France le meilleur moyen de lutter contre la hausse des loyers serait, non pas d'obérer les pouvoirs publics en leur imposant la construction de maisons, baraquements ou immenses casernes, comme le voudraient les communistes, mais bien de déterminer les particuliers à bâtir pour louer.

En fait, les propriétaires commencent à reconnaître l'excellence du placement en immeubles bâtis à

(1) Sénat, séance du 28 février 1922, *J. off.*, 1^{er} mars 1922, Déb. parl., p. 150.

l'heure actuelle, mais s'ils ont soin de ne pas vendre leurs logements ou même s'ils acquièrent des propriétés bâties, ils ne se déterminent pas à construire.

C'est qu'en effet un trop grand écart existe entre le coût actuel de la construction et les revenus autorisés.

Nous avons dit que tôt ou tard un nivellement doit se produire entre le coût de la propriété bâtie et le coût de la propriété à bâtir ; nous ajoutons que cette stabilisation se produirait plutôt par l'abaissement du coût de la propriété à bâtir (ce qui est d'ailleurs à souhaiter à tous points de vue), mais malgré tout ne devons-nous pas ajouter qu'il y aura une hausse de la propriété bâtie dans cette marche vers un prix stable ? Nous le pensons.

Remarquons d'ailleurs que si la loi de l'offre et de la demande n'était plus jugulée, une hausse immédiate et énorme se produirait dans les transactions d'immeubles, car de suite le prix de la propriété bâtie rejoindrait celui de la propriété à bâtir. Ceci d'ailleurs nous fait toucher du doigt le rôle éminemment salubre de notre loi de 1919, qui empêche ces soubresauts consécutifs à la rupture d'équilibre économique que la guerre a créée.

a) Quoi qu'il en soit, c'est en hâtant l'unification du prix des immeubles bâtis que le gouvernement peut arriver à déterminer la reprise des travaux de construction.

C'est pour atteindre ce but que l'article 11 primitif de la nouvelle loi sur les loyers autorisait les propriétaires à retirer 8 0/0 de la valeur réelle de leurs logements ; et d'un autre côté, c'est encore en vue de ce résultat que M. Loucheur ramena le coefficient de la construction de 6 ou 7 à 3 sensiblement.

Or, M. Coignet faisait remarquer au Sénat (1)
« que la hausse des loyers a atteint le coefficient 1,5,
« tous les baux n'ayant pas été majorés de plus de
« 50 à 60 0/0 ; et qu'en définitive la distance entre
« 3 et 1,5 est encore grande ». C'est cet écart qui maintient l'arrêl persistant de la construction et c'est sa réduction totale qui mettra fin à la crise chez nous. Le rapprochement entre ces deux termes doit être tenté de toutes les façons ; il n'y a pas de méthode plus sûre de remédier à la crise dont nous souffrons.

M. Coignet ajoutait encore en ce sens : « que les
« locataires doivent savoir que le coefficient de location 1,5 n'est pas cristallisé ; que si le coefficient de construction 3 va à l'encontre du coefficient 1,5,
« quand nous serons arrivés au coefficient 2 de part
« et d'autre, la construction pourra reprendre, et la
« crise du logement aura trouvé une solution. »

Mais cet abaissement du coefficient de la construction n'ira pas d'ailleurs sans difficultés, et chacun

(1) Sénat, séance du 10 mars 1922, *J. off.*, 11 mars 1922, Déb. parl., p. 308.

sait que les maçons de la Lozère reviendront difficilement travailler bon marché à Paris, à présent que l'agriculture utilise leurs bras en les rétribuant très largement.

Notons au reste que cet arrêt de la construction ne se répercute pas seulement sur la spéculation sur les loyers, mais qu'elle réagit sur une foule d'industries pour matériaux.

b) Mais pour déterminer les propriétaires à bâtir, les pouvoirs publics ne disposent pas seulement des moyens directs ou indirects dont ils peuvent user pour amener ce nivellement souhaitable visé plus haut, ils détiennent une arme très directe qui possède une certaine efficacité.

Nous voulons parler des exemptions d'impôts pour les constructions nouvelles et dans le même ordre d'idées, des suppressions de droit d'entrée et de taxes d'octroi pour l'introduction des matériaux dans Paris en particulier.

C'est dans ce sens que tout dernièrement la loi du 31 mars 1922, dans son article 20, a exonéré du paiement de l'impôt foncier durant quinze ans les constructions nouvelles, bénéficiant de la loi du 8 août 1890, article 9, pourvu qu'elles soient achevées avant le 1^{er} janvier 1928 et qu'elles soient destinées à l'ha-

bitation. Même exemption pour la contribution des portes et fenêtres (1).

Il y a là une mesure louable dont nous félicitons leurs auteurs.

III. — Or, pour pallier à la spéculation sur les loyers, il ne suffit pas de bâtir, il faut encore que les locaux à usage d'habitation demeurent affectés à leur *destination vraie*. Nous voulons dire qu'à la suite de la guerre, quantité d'immeubles ont été accaparés par des administrations, services publics, banques (vivant du reste grâce au cours des changes qui nous est défavorable), salles de spectacles ou d'amusements qu'a nécessités le besoin de détente d'après-guerre. Ce sont les plus beaux immeubles, ceux qui, vendus par leurs propriétaires, auraient pu être débités en appartements, qui ont été accaparés de la sorte ; nous ne nous en plaindrons jamais trop.

Aussi applaudissons-nous à l'article 6 de la loi du 31 mars 1922 qui décide que les ministères et autres administrations publiques dépendant de l'Etat, autres que les services des finances, des P. T. T., des pensions et des régions libérées, devront avoir abandonné avant le 1^{er} juillet 1922 les locaux privés à

(1) Sur l'exclusion de certaines catégories d'immeubles du bénéfice de ces dispositions, voir art. 20 de la loi du 31 mars 1922, annexe 2, en fin de volume.

usage d'habitation qu'ils ont occupés postérieurement au 1^{er} août 1914.

Dans le même ordre d'idées, signalons que l'article 15 de la loi du 31 mars 1922 « prescrit qu'aucun « local affecté à l'habitation ne pourra être transformé « en établissement de spectacles publics ou de « danse, ou en local commercial ou industriel jusqu'au 1^{er} janvier 1925 » ; et ce, sous les peines de l'article 47, § 15 du Code pénal.

IV. — Le quatrième moyen de lutter contre la hausse des loyers, c'est à notre sens, en ce qui concerne les prorogations existantes, le *retour au droit commun*. Si les propriétaires abusent parfois de la plus-value de leurs immeubles, c'est que par ailleurs ils souffrent et sont exaspérés par les prorogations qu'on leur impose pour certains immeubles.

M. Delahaye exposait en ces termes la situation à la séance du Sénat du 16 juillet 1919 (1) : « Il ne « faut pas envisager qu'un des côtés du problème. « S'il y a des propriétaires qui veulent majorer avec « excès le prix de leurs loyers, il existe aussi des locataires qui ne payent jamais. Ayant lu dans les « débats de la Chambre qu'on affirmait que la nouvelle loi (du 23 octobre 1919) ne s'appliquerait pas « à ceux qui ne paient pas leurs loyers, j'ai cherché

(1) *J. off.*, 17 juillet 1919, Déb. parl., p. 1134.

« dans ma ville si l'on faisait payer les loyers. On
« m'a dit que le président du tribunal s'y refusait et
« que la police avait des ordres de ne pas prêter
« main-forte aux huissiers. Par conséquent des gens
« qui n'ont pas payé depuis 5 ans, et dont quelques-
« uns sont des profiteurs de guerre, sont favorisés
« par l'état de choses actuel. Pour établir la justice,
« dans notre pays, il faudrait donc éviter l'exploita-
« tion, qu'elle vienne des propriétaires ou qu'elle
« vienne des locataires. »

C'est pour répondre à ce sentiment et faire respecter les prétentions des propriétaires, en ce qu'elles ont de légitime, que le législateur de la loi nouvelle du 31 mars 1922 a préconisé le retour au droit commun par étapes, en ce qui concerne les prorogations des baux. Ajoutant le geste à la parole (1), le législateur a fort bien étagé par échelons les droits à prorogation et leur extinction. On peut les résumer ainsi (2) :

1° Locations d'avant-guerre :

a) Point de départ de la prorogation : pour les baux, du 24 octobre 1919, ou de la date d'expiration

(1) Lire à ce sujet les déclarations de M. Morand, rapporteur, au Sénat, le 28 février 1922, *J. off.*, 1^{er} mars 1922, Déb. parl., p. 480.

(2) Consulter en annexe 2, fin du volume, le texte de la loi du 31 mars 1922.

du bail pour ceux dont l'expiration se place postérieurement au 24 octobre 1919 ;

Pour les locations verbales, du premier jour du terme qui a suivi la notification par le locataire . .

b) Mais, 1^{re} restriction (art. 1^{er}, § 3, loi du 31 mars 1922), en aucun cas la prorogation ne pourra prolonger la location au delà de 9 ans pour locaux d'habitation ; ou 15 ans pour locaux commerciaux . . . , à compter du 24 octobre 1919.

c) 2^e restriction, non pas quant à la durée, mais quant aux droits des locataires, ceux-ci devront payer une augmentation de loyer, à compter du terme qui suivra la promulgation de la loi (art. 1^{er}, § 4).

Cette augmentation est basée sur :

La majoration des impôts, taxes, prestations survenue depuis le 1^{er} août 1914 ;

Un forfait de 5 0/0 du loyer de 1914, pour les dépenses d'entretien.

Il est vrai que l'immense majorité des locataires se trouve exonérée de cette contribution, car l'article 1^{er}, § 6, ajoute qu'en sont exempts, en principe :

Les mobilisés, les réfugiés, ceux dont le loyer a été augmenté par convention depuis le 1^{er} août 1914.

2^o *Locations d'après-guerre* (art. 7 à 10, loi du 31 mars 1922).

a) Prorogation de *plein droit* jusqu'au 1^{er} janvier 1923 est accordée à ceux qui à un titre quelconque occupent un immeuble. Cette disposition n'est que le prolongement des lois du 6 janvier 1922, 16 juillet 1921 et 1^{er} mars 1921.

b) Prorogation *facultative*, de la part du propriétaire et du juge peut être accordée jusqu'au 1^{er} janvier 1925 ; mais :

1^{er} ordre de restrictions. — Il faut que l'on se trouve (art. 7) :

A Paris ou dans un rayon de 50 kilomètres ; dans les villes de 10.000 habitants ou dans un rayon de celles-ci de 5 kilomètres,

Ou dans une localité où le recensement de 1921 a accusé un accroissement de la population ou du nombre de foyers,

Ou dans les régions libérées,

Ou s'il s'agit de réfugiés dont les immeubles sont détruits ;

2^e ordre de restrictions. — Sont exclus de ce droit (art. 9) :

Les étrangers n'ayant pas combattu pour la France...,

Les locataires de locaux de plaisance,

Ceux ayant plusieurs habitations,

Ceux pour lesquels l'habitation est l'accessoire du louage de services.

3^e ordre de restrictions (art. 10). — Les locataires devront s'engager à payer, durant la prorogation, une augmentation en rapport avec l'augmentation des charges, les améliorations, la valeur réelle des locaux (et non pas comme le voulait la Chambre (1) la valeur de 1914, compte tenu de l'augmentation du loyer de l'argent, ce qui avait pour résultat d'autoriser un revenu de 6 à 7 0/0 sur la valeur de l'immeuble en 1914).

Il va sans dire que cette valeur réelle d'aujourd'hui est celle qui est foncièrement la vraie, abstraction faite de la valeur dite « actuelle » représentant la plus-value momentanée due au jeu de la loi de l'offre et de la demande (2). Sur cette valeur réelle, les intérêts pourront être fixés à un taux ne dépassant pas 8 0/0, comme nous l'avons dit dans notre chapitre précédent.

Les locataires devront avoir satisfait à leurs obligations imposées par leurs contrats ou les usages locaux,

Et occuper l'immeuble par eux ou leur famille.

4^e ordre de restrictions (art. 13). — Ce droit à prorogation facultative n'est pas opposable au propriétaire justifiant d'un motif légitime pour occuper

(1) Chambre, séance du 25 mars 1922, *J. off.*, 26 mars.

(2) Voir au Sénat, amendement de M. Sarraut, séance du 10 mars 1922, *J. off.*, 11 mars 1922.

l'immeuble par lui, ses ascendants, descendants, à titre d'habitation ;

Sauf si le locataire est mutilé ou réformé, sinistré, chef de famille surchargé ou âgé, et à moins que le propriétaire ne le soit lui-même ;

Ou si, lorsqu'il s'agit de fractions d'immeubles, l'acquisition n'est pas antérieure au 1^{er} février 1922.

Le droit du propriétaire est absolu si, ayant été mobilisé, son locataire ne l'a pas été (art. 1^{er} *in fine*), et ceci pour toutes locations.

On le voit, cette loi dite « définitive » sur les loyers s'achemine sur beaucoup de points vers le retour au droit commun, en ce qui concerne le droit à prorogation tout particulièrement. Les droits des locataires deviennent nettement circonscrits, sauf pour les locations d'avant-guerre où le *statu quo* est en fait presque intégralement maintenu.

V. — Le cinquième moyen qu'on aperçoit comme susceptible de lutter efficacement contre la hausse des loyers, c'est bien l'*accession à la propriété*. Si le nombre des locataires n'était pas si considérable, quel affolement et quelles bousculades ne seraient pas évités autour des locaux à louer !

A. — Les pouvoirs publics peuvent d'abord favoriser par des lois appropriées ce mouvement en faveur de l'acquisition de la propriété et les lois du 12 avril 1906 sur les habitations à bon marché et

du 10 avril 1908, dite loi Ribot (1), sur la création des jardins ne dépassant pas un hectare, avec le fonctionnement des sociétés locales de crédit immobilier, favorisèrent grandement la fixation définitive de beaucoup d'ouvriers, en même temps que le dégagement du centre des villes et le développement de leur périphérie.

B. — Mais en dehors même de ces moyens législatifs, chacun peut accéder à la propriété au sein même des villes, sans acheter un immeuble entier et sans qu'il soit besoin de créer de lois nouvelles. Nous voulons parler de cette institution trop méconnue : *le régime de la propriété divisée par étages*.

L'explication de ce phénomène bien constaté, faisant au surplus le bonheur des spéculateurs sur les loyers : à savoir l'accroissement indéfini du nombre des locataires, est simple à trouver :

Primitivement la propriété foncière était groupée en quelques mains, et la culture de faible rendement s'étendait pour un seul propriétaire sur des espaces immenses. La raison en était l'état rudimentaire des modes de culture. Mais à mesure que l'utilisation du terrain se fit plus judicieusement, on en vint à la propriété par petits domaines, puis dans les villes à la propriété bourgeoise. Poursuivant ce système

(1) D. P. 1908. 4.55.

plus loin encore, on en arriva dans les grosses agglomérations à créer des maisons lilliputiennes, dont certaines localités d'Angleterre bâties presque sans étages fournissent des spécimens. C'était la répartition à outrance de la propriété.

Mais la population augmentant, force était à chacun d'abandonner son projet d'être propriétaire et force était de bâtir des maisons en hauteur. Les familles trouvèrent place dans des appartements dont elles furent locataires ; les petites maisons furent remplacées par des cubes de maçonnerie énormes ; le terrain sur lequel on bâtissait de la sorte augmentait de prix et valait déjà avant guerre à Paris 7.000 francs le mètre carré à certains endroits, et ce fait du dédoublement à l'infini des appartements, s'adjoignant à la dépréciation de la monnaie, faisait qu'à Paris la valeur locative passait de 824.034.000 francs en 1901 à 1.032.792.000 fr. en 1914 et 1.600.000.000 de francs en 1922.

Tout le monde trouve place dans nos villes modernes, mais adieu la perspective d'être propriétaire de son toit !

L'origine de ce fait réside, à n'en pas douter, dans la conception même de notre Code civil consacrant le régime de la propriété par lotissement en largeur. « *Usque ad inferos et usque ad cœlos* », telles sont les limites du droit de propriété relatif à

une surface de terrain déterminée. Le propriétaire d'un champ est propriétaire d'une pyramide fictive ayant son sommet au feu central et sa base dans les régions éthérées.

Cette division du sol en tranches verticales et proscrivant celle en tranches horizontales est demeurée toujours la vraie depuis 1804.

Trois entorses à ce système furent toutefois admises :

1° Ce furent d'abord la loi du 21 avril 1810 sur le régime des mines constituant une propriété distincte de celle de la surface, et la conception de la propriété spéléologique en ce qui concerne les grottes de montagne, telles que celles de Han ;

2° Ce fut ensuite l'article 553 du Code civil régissant le droit de superficie, c'est-à-dire la possibilité de la propriété des édifices séparée de celle du sol les supportant ;

3° Ce fut ensuite l'article 664 du Code civil auquel nous reviendrons.

On comprend de suite que cette théorie du Code civil n'est plus adaptée pleinement aux besoins qui sont les nôtres, et on s'explique que certains esprits, que nous ne suivrons pas d'ailleurs, aient pu réclamer l'établissement d'une propriété basée sur des volumes, s'appliquant à la propriété bâtie, à côté de

la propriété basée sur des surfaces et ayant pour objet la propriété non bâtie (1).

A notre sens, il n'est nul besoin de recourir à une nouvelle codification des principes du droit de propriété, car l'article 664 du Code civil nous offre en la circonstance toutes les facilités que nous souhaitons pour la création de la propriété par tranches horizontales dans les immeubles bâtis. C'est l'art du législateur de trouver des formules assez larges pour demeurer toujours vraies et c'est faire œuvre d'initiative que de préconiser des systèmes se mouvant parfaitement dans ces cadres tracés. L'article 664 du Code civil s'offre à nous, utilisons-le.

a) Remarquons, en effet, que *notre Code civil* a prévu cette propriété divisée dans un même immeuble bâti.

L'article 664 nous dit :

« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

« Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

(1) Vladimir de Vulitch, *Un régime nouveau de propriété foncière urbaine*, Imp. Lahure, 9, rue de Fleurus, Paris, 1912, p. 39.

« Le propriétaire de chaque étage fait le plancher
« sur lequel il marche.

« Le propriétaire du premier étage fait l'escalier
« qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait,
« à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui
« et ainsi de suite. »

Notons d'abord que le Code civil prévoit la division d'un bâtiment par tranches horizontales, mais que les mêmes règles s'appliqueraient en cas de sections verticales ; l'hypothèse s'est présentée (1).

Tranches verticales ou tranches horizontales, quel est donc ce régime de propriété, usité surtout à Rennes où un incendie survenu au début du XVIII^e siècle raréfia les logements, à Grenoble, par suite de l'influence italienne, et en Corse (2) ?

Deux catégories de locaux sont à considérer dans l'immeuble : celle des parties en pleine propriété à chaque habitant, et celle des lieux en communauté.

Pour les locaux en *propriété propre*, pas de difficulté, quant à leur régime : le droit de jouissance existe privativement sur ceux-ci au profit de leur titulaire, mais toutefois par suite de la présence contiguë des copropriétaires, ce droit ne peut s'exercer que « sous réserve des obligations de voisinage ». En

(1) Rennes, 5 juin 1893, D. P. 94.2.145.

(2) Lire déclaration de M. Valler au Sénat, séance du 10 mars 1922, *J. off.* du 11 mars 1922, Déb. parl., p. 298.

particulier, chaque titulaire ne peut nuire à la solidité de la maison, ni porter atteinte aux droits des autres propriétaires, dans l'exercice même de ceux-ci (1).

Mais pour les locaux à *usage commun*, les principes juridiques sont difficiles à découvrir :

Le point tout d'abord admis, en fait, c'est l'existence d'un état d'indivision dont on ne peut sortir en vertu de l'article 815 du Code civil (2).

Or, la question se pose immédiatement de savoir à quel titre existe cette situation de fait ; et chaque copropriétaire jouit-il des choses communes, comme titulaire d'une servitude active sur ces biens ou comme copropriétaire communiste ?

La question n'est pas sans intérêt :

1° Comme le font remarquer Aubry et Rau (3), s'il s'agit d'une servitude, ce droit pourra disparaître par non usage pendant 30 ans ;

2° Surtout il sera interdit à un copropriétaire d'aggraver la servitude grevant le fonds servant (art. 702, C. civ.), tandis qu'en cas de communauté la limite sera plus élastique et large et l'un des communistes ne pourra s'opposer aux innovations de son co-com-

(1) Grenoble, 22 juin 1897, D. P. 98.2.431.

(2) Voir la note sous Rennes, précité, D. P. 94.2.145.

(3) Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, 4^e éd., t. 2, n° 221 *ter*, p. 412.

muniste, à moins qu'elles lui soient manifestement préjudiciables et onéreuses ;

3° Enfin, en cas de propriété exclusive grevée de servitude, le droit de chaque propriétaire sera plus étendu qu'en cas de copropriété, car chacun pourra user de la totalité de la chose commune et de ses diverses parties comme d'une chose à lui propre, sous réserve de ne porter atteinte au droit égal et réciproque de ses consorts.

Devant cette alternative, quelques tribunaux se sont prononcés en faveur de l'existence de la servitude (1), basant surtout leurs décisions sur ce que l'article 664 trouve sa place au titre des servitudes légales, et que d'un autre côté le même article, paragraphe 4, précisant que chaque propriétaire fait l'escalier menant chez lui, entend dire que cet objet devient bien la propriété de son auteur, mais à charge de servitude pour le passage des voisins.

Il est vrai que la majorité des auteurs et des magistrats se sont prononcés en faveur de l'existence d'une copropriété, avec raison selon nous.

Sans doute, Sabinus nous dit au *Digeste*, sous l'action *communi dividundo* : « *in re communi neminem « dominorum jure facere quicquam invito altero*

(1) Grenoble, 27 novembre 1821 ; Besançon, 20 août 1812, D. P. 33.2.37.

« *posse, unde manifestum est prohibendi jus esse ; in re enim pari potiore causam esse prohibentis constat* », mais ce texte, interprété par Cujas (1), signifierait non pas qu'il est loisible à tout copropriétaire de s'opposer par principe à toute innovation de son communiste, mais bien qu'une opposition à l'action du communiste ne peut se produire qu'autant que l'état de choses nouveau obère trop lourdement les droits des voisins.

Aubry et Rau conclut de même « que le droit qui « compète à chacun des communistes s'exerce, non « pas à titre de servitude, mais à titre de copropriété » ; il ajoute qu'en conséquence chaque communiste peut éventuellement exercer une action possessoire contre les autres.

Et la raison qui a fait adopter cette opinion, c'est ce motif pratique que nous exposons plus haut, d'après lequel toute innovation légère d'un communiste, même avantageuse à l'ensemble, pourrait être repoussée par le voisin comme aggravant la servitude, si l'on adoptait cette théorie ; tandis que pareille modification sera maintenue, jusqu'à preuve faite du fardeau trop onéreux créé par elle pour les autres, en cas de copropriété (2). L'intérêt du progrès réclamait qu'on jugeât ainsi.

(1) Cujas, édit. de Lyon, 1614, t. 4, p. 121.

(2) Voir surtout Nîmes, 3 décembre 1839, D. P. 41.2.52.

Quant à l'exercice pratique de cette conception établie par le Code civil, les réparations des parties communes, etc..., étaient sans doute effectuées au prorata de la valeur des appartements propres, mais sur bien des points spéciaux, en particulier sur la répartition des impôts, on a beaucoup discuté (1). Quoi qu'il en soit, ce régime institué par le Code civil a toujours donné lieu à des contestations faciles à concevoir : le propriétaire de l'étage supérieur pouvait-il exhausser le mur commun, quitte à faire supporter une charge supplémentaire à celui-ci ? pouvait-il se servir du grenier davantage que les autres par suite de son voisinage avec celui-ci ? à l'inverse, le propriétaire du rez de-chaussée n'était-il pas appelé à jouir de la cour plus que les habitants des étages supérieurs (2) ? Encore, un propriétaire pouvait-il créer des allées et venues supplémentaires dans le couloir commun (3) ?

Ajoutons au surplus que ces parties communes se sont de tout temps signalées par leur malpropreté.

b) Or, dans l'état actuel des choses d'après-guerre, on a remis au point la question ; et on a pu pallier aux inconvénients inhérents au système de la façon que voici :

(1) Colin et Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, t. I, p. 778 et suiv.

(2) Grenoble, 10 novembre 1862, S. 63.2.207.

(3) Grenoble, 27 juin 1899, D. P. 99.2.440.

Il est possible aux parties achetant un appartement dans un immeuble d'adhérer, lors de la conclusion de la vente, à une convention qui devient leur charte à tous. Dans cet acte, on va éluder par avance et pour toujours les inconvénients signalés plus haut et qu'il fallait éviter avant tout.

La délimitation des 40 ou 50 propriétés particulières qui vont se ranger sous le même toit n'offre pas de difficultés, mais il n'en est pas de même pour les parties communes.

Trois ordres d'idées pouvaient pour celles-ci être envisagées : leur détermination, leur entretien journalier, la contribution aux grosses réparations.

La délimitation des parties communes est facile à donner dans une énumération, mais quant aux besoins de leur entretien et de leurs réparations, on allait avoir recours à deux personnages appropriés, que les propriétaires de grands immeubles avaient déjà créés pour leurs soins, à savoir le *concierge* et le *gérant ou syndic*.

Plus n'est besoin aux propriétaires d'assurer le nettoyage de l'escalier ou de veiller à l'entretien des poutres ; par avance ils ont rempli leurs obligations en la circonstance en procédant à l'intronisation de ces deux fonctionnaires.

Le second surtout a une importance considérable ; il prévoit les dépenses communes et fait exécuter les

travaux nécessaires, puis répartit ces dépenses entre les co-propriétaires au prorata du capital-propriété représentée par chaque appartement. Tout le monde a connu cette répartition-type lors de l'achat de l'immeuble (1).

Naturellement ce gérant peut être révoqué, mais comme chaque propriétaire doit être prémuni contre les agissements de ses consorts, une garantie de stabilité doit être posée. Aussi, dans le système qui doit prévaloir à notre sens, le gérant qui est nommé à la majorité des propriétaires, et révoqué de même pour faute lourde, ne peut être révoqué *ad nutum* qu'à l'unanimité des votants (2).

De même ce sera seulement à l'unanimité qu'une modification importante pourra être apportée aux parties communes, et ainsi la sécurité de chacun sera complète, car, l'unanimité étant exigée, il est bien évident qu'un communiste ne pourra pas assister à une transformation des parties communes sans son consentement.

La garantie que chacun doit avoir contre les exactions possibles de ses voisins est assurée par le pouvoir donné au gérant d'infliger des astreintes à celui qui trouble la paix publique.

Et voici comment, par une convention particu-

(1) Voir le tableau de l'annexe 1 en fin de volume.

(2) Cette révocation est un effet du mandat.

lière qui lie définitivement les parties au seuil de leur accord, les propriétés superposées sont aussi stables que si elles étaient juxtaposées le long d'un square.

Quant aux *avantages*, ils sautent aux yeux :

1° Les frais généraux et charges s'élevant à Paris à 20 ou 30 0/0 des revenus bruts d'un immeuble seront proportionnellement d'autant moins élevés que les communistes seront plus nombreux : chacun paiera beaucoup moins que s'il avait une maison isolée ;

2° Même remarque pour l'entretien des parties communes et en particulier du toit qui va abriter tant de familles ;

3° Plus de loyers à payer, c'est-à-dire fin de la contribution à l'amortissement du capital du propriétaire ;

4° Sécurité du lendemain et assurance de stabilité dans la société, alors que d'ailleurs les baux à longue échéance se font de plus en plus rares ;

5° Perspective de plus-value pour l'immeuble possédé ;

6° Enfin possibilité d'aménagement définitif de l'appartement.

Or, c'est surtout après guerre que ces questions ont fait leur chemin, aiguillonnées par la hausse excessive des loyers.

Des sociétés se sont fondées dans ce but et en particulier une société très importante, que je voudrais

pouvoir nommer tout au long, la D. F., dont l'avocat-conseil, particulièrement sagace, m'a fourni les renseignements précieux que je condense ici.

Il est vrai que des propriétaires puissants, suivant la ligne de conduite tracée par ces organisations, débitent actuellement leurs immeubles et à titre de documentation on verra, en fin de volume, la copie d'un « règlement de copropriété » paru tout dernièrement à Paris (1).

Mais nous ajoutons que semblables tentatives isolées ne promettent pas d'être heureuses, car ce sont seulement des sociétés, bien organisées, qui peuvent réaliser le progrès social que nous préconisons.

C'est, qu'en effet il faut un trait d'union premier entre les mêmes personnes cherchant la propriété. Mettre les candidats cocontractants en rapport, préciser leurs intentions, élaborer pour elles un règlement et même emprunter par exemple au Crédit foncier pour construire un immeuble commun, ce ne sont pas des choses que chacun peut entreprendre. On ne saurait donc trop féliciter ces sociétés de leur action et former des vœux pour leur développement. Nous regrettons d'ailleurs qu'elles soient si ignorées et nous voudrions voir les pouvoirs publics les subventionner.

(1) Voir annexe 1.

Car c'est seulement par leur action, à laquelle du reste on faisait allusion, que le désir de parlementaires comme M. Las Cases sera réalisé (1) : « Je
« verrais avec plaisir, disait dernièrement ce dernier,
« dans certaines villes le petit bourgeois ou même
« l'ouvrier devenir propriétaire d'une partie de sa
« maison. C'est un droit de propriété qui lui sera
« agréable et c'est un bénéfice pour ceux qui sont
« partisans du droit de propriété. »

Eh oui, c'est bien par ce mode qu'on bâtera et qu'on deviendra propriétaire de sa maison.

« A toute chose, malheur est bon » dit le proverbe.

Voici que l'aurore se lève et qu'au sein même de cette crise épouvantable de la spéculation sur les loyers, germe et se développe une idée nouvelle. Cette notion nouvelle va permettre à chacun de constituer un « home familial » au sens exact de ce mot. Ce ne sera pas seulement, comme avant-guerre, l'abri trouvé à titre de locataire sous un toit étranger ; ce sera l'inauguration « du foyer » dans sa plénitude, au centre même d'un immeuble marqué du droit toujours respecté de la propriété.

(1) Sénat, séance du 10 mars 1922, *J. off.* du 11 mars 1922, Déb. parl., p. 298.

ANNEXES

ANNEXE I

RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ (exemple).

Immeuble à Paris, rue O., n° 10.

La Société civile des E... réunis, dont le siège est à Paris, 10, rue O..., représentée par M. B..., administrateur-délégué, demeurant à Paris, 120, boulevard V..., étant dans l'intention de vendre en détail, par appartement, ou par étage, l'immeuble qu'elle possède à Paris, rue O..., n° 10, comprenant trois corps de bâtiments, cour et courette, d'une superficie totale de 1.148 mètres environ, tenant par devant à la rue O..., à droite à la caserne B..., à gauche M. D. C., et au fond à la caserne B..., a établi le présent règlement de co-propriété destiné à régler les rapports de voisinage, les droits et les charges respectifs des futurs propriétaires.

Le présent règlement, dont un exemplaire sera déposé au rang des minutes de M^e M..., notaire à Paris, sera obligatoire pour tous les propriétaires successifs d'une ou plusieurs parties dudit immeuble. Une expédition en sera transcrite au Bureau des Hypothèques. Dans tous les contrats d'aliénation il en sera fait mention et les acquéreurs s'obligeront à son exécution.

TITRE PREMIER

Choses communes à tous les co-propriétaires.

Les parties communes de l'immeuble ci-dessus désigné

comprendront la totalité du sol des bâtiments, des cours et des courettes, les fondations, les gros murs des façades, des pignons et de refend, les ornements extérieurs (mais non les garde-corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres, persiennes et leurs accessoires), les charpentes, les toitures, les têtes de cheminées, les canalisations de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, air comprimé), sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier desdits appartements.

Les entrées, vestibules, escaliers, cages d'escaliers, descentes de caves, les paliers, couloirs et corridors des caves et des septièmes étages, les caves destinées aux appareils de chauffage central et à l'entrepôt du charbon, les W.-C. des cours et des septièmes étages.

La loge du concierge et ses dépendances, la cave et la chambre du septième étage réservées au concierge. La pièce servant de garage aux bicyclettes et voitures d'enfants.

Les tapis et paillassons des escaliers, entrées et vestibules.

Et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier des co-propriétaires suivant ce qui va être dit ci-après, ou qui sont communes, selon la loi et l'usage.

TITRE II

Droits et obligations des co-propriétaires.

ART. 1^{er}. — *Parties constituant une propriété exclusive et particulière.* — Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne l'appartement, les caves et les chambres du septième lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir, disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la

condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

1° Il pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement ; mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de la maison, dont les vacations seront à sa charge ; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison, et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait des travaux.

2° Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et mœurs ; elles devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison.

3° Les perroquets ou autres animaux criards seront interdits dans la maison ; les chiens de petite taille seront tolérés, mais ils ne pourront entrer dans l'ascenseur ni passer par le grand escalier que s'ils sont dans des paniers ou portés dans les bras. Tous dégâts et dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leurs propriétaires.

4° Il ne pourra être cassé ni bois ni charbon dans les appartements.

5° Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons tant sur la rue que sur la grande cour commune.

6° Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits d'évacuation des eaux.

7° Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des proprié-

taires décidant comme il va être dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état.

8. Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

ART. 2. — *Choses communes.* — 1° Les choses communes déterminées comme il est dit plus haut ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des membres de l'assemblée des propriétaires intéressés.

2° Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cours, ascenseurs, ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ou porte-manteau.

3° Les personnes habitant la maison pourront laver et rincer leurs tonneaux, fûts et baquets dans la petite cour intérieure commune, mais à charge de nettoyer cette cour immédiatement.

4° Les cours ne pourront servir ni au lavage, ni à l'éten-tage du linge, ni au battage des tapis.

5° Les tapis et habits ne pourront être battus que par les fenêtres donnant sur les courettes, et seulement avant 9 heures du matin.

6° Les grands escaliers et les ascenseurs ne pourront être utilisés pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient ; les domestiques, les fournisseurs et les ouvriers appelés à effectuer des travaux dans la maison ne pourront en faire usage et devront prendre l'escalier de service.

La prohibition ci-dessus ne s'applique pas aux domestiques accompagnant leurs maîtres ou les enfants de leurs maîtres.

TITRE III

Service de la maison. — Concierge.

Le service de la maison sera assuré par un concierge qui sera choisi par le syndic dont il va être parlé ci-après.

Il sera logé gratuitement dans le local établi à cet effet ; il aura comme dépendances de cette loge la cave et la mansarde dont jouit le concierge actuel ; il ne pourra les sous-louer.

Il sera engagé et congédié conformément à l'usage des lieux.

Il assurera le service du chauffage de l'immeuble et du téléphone.

Il montera le courrier le matin, à midi et le soir.

Il fera visiter les appartements à louer.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, du vestibule, des paliers et escaliers ; en principe, il fermera l'électricité ou le gaz à 22 heures.

Il fermera également la porte d'entrée de la maison à 22 heures au plus tard, sauf les exceptions d'usage.

Il devra satisfaire, aux lieu et place des propriétaires ou personnes habitant la maison, aux charges du balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant la maison pourraient être tenues, mais seulement pour les parties communes.

D'une façon générale il devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic.

TITRE IV

Charges communes.

Les charges communes comprendront :

Les impôts, contributions et taxes de toute nature aux-

quels sont ou seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble ; et tant que le service des contributions ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujetties les parties diverses de l'immeuble.

Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées sous le titre 1^{er}.

Etant observé à ce sujet que jusqu'à l'expiration des baux actuellement en cours, la Société venderesse ne sera tenue de participer à aucuns frais d'embellissement ou de modification à l'état de choses actuel.

Les frais de ravalement des façades extérieures et intérieures.

Le salaire du concierge, la rétribution du syndic, les frais d'éclairage des choses communes, la dépense d'eau destinée à l'usage commun, les frais d'entretien des cours et jardins, la dépense nécessaire pour l'entretien et le renouvellement des boîtes à ordures ou ustensiles divers nécessaires au concierge pour l'entretien de l'immeuble.

L'assurance contre l'incendie, l'assurance contre les accidents (concierge et tiers).

Les frais seront suportés par les divers propriétaires dans la proportion suivante :

	Bâtiment en façade sur rue	Bâtiment du milieu	Bâtiment du fond
	millièmes	millièmes	millièmes
Rez-de-chaussée : sur rue	14	»	»
» sur cour	13	»	»
» sur aile	13	»	»
» droite .	»	19	16
» gauche .	»	23	16
1 ^{er} Étage droite	34	26	16
» gauche	34	26	16
2 ^e Étage droite	35	27	16
» gauche	35	27	16
3 ^e Étage droite	35	27	16
» gauche	35	27	16
4 ^e Étage droite	35	27	15
» gauche	35	27	15
5 ^e Étage droite	35	27	14
» gauche	35	27	14
6 ^e Étage droite	27	25	12
» gauche	15	25	12
Totaux	430	360	210
TOTAL	1000		

Les choses communes énumérées sous le titre 1^{er} appartiendront aux propriétaires dans les mêmes proportions.

Par dérogation à ce qui précède, les dépenses d'entretien, de réparation et de consommation des ascenseurs et de leurs accessoires seront supportées par les seuls propriétaires des étages des deux corps de bâtiment en façade et du milieu, à l'exclusion des propriétaires des rez-de-chaussée de ces bâtiments et de tous les propriétaires du corps du bâtiment du fond qui ne possède pas d'ascenseur ; ces dépenses seront supportées par parts égales par les 24 appartements intéressés.

La dépense de consommation d'eau chaude et d'eau froide sera supportée proportionnellement à la consommation en-

registrée par les compteurs existant dans chaque appartement.

Le chauffage de l'immeuble commencera le 15 octobre de chaque année pour finir le 15 avril suivant, sauf accord contraire.

Il est toutefois stipulé que la part contributive de la Société venderesse au chauffage ne pourra excéder la quote-part correspondante à une consommation de 55 tonnes par an pour l'ensemble de l'immeuble. Ceci jusqu'à l'expiration des baux actuellement en cours, y compris toutes les prorogations légales.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement les 20 des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Dès son entrée en jouissance, chaque propriétaire devra verser entre les mains du syndic à titre de provision une somme égale à autant de fois 40 francs qu'il sera propriétaire de millièmes dans les choses communes pour faire face aux dépenses courantes du premier trimestre. Cette provision sera renouvelée sur la justification des dépenses faites par le syndic.

La provision de charbon nécessaire pour le chauffage central sera faite par les soins du syndic à partir du mois de juillet de chaque année ; chaque co-propriétaire devra verser la part lui incombant à la première demande du syndic.

TITRE V

Syndic.

1° L'administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, le choix du concierge et le soin de lui donner des ordres seront confiés à un

syndic qui sera désigné d'accord entre les propriétaires de l'immeuble. Il sera nommé un syndic suppléant.

Le syndic sera désigné aux voix par la majorité des propriétaires de l'immeuble.

Le syndic sera désigné aux voix par la majorité des propriétaires votant comme il sera dit au titre VII.

La révocation du syndic aura lieu, le cas échéant, de la même façon.

En cas de démission ou décès du syndic, les fonctions en seront exercées par son suppléant jusqu'à la nomination d'un nouveau syndic.

2° Le syndic fera exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires.

3° En ce qui concerne tous travaux autres que ceux de menu entretien, s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter immédiatement, mais à charge d'en donner aussitôt avis aux propriétaires ; s'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires, qui en délibéreront.

4° Le syndic tiendra la comptabilité de la maison et les écritures ; il tiendra un registre des délibérations de l'assemblée des propriétaires ; il rendra des comptes annuellement lors de l'assemblée d'avril.

5° Il exercera, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des quotes-parts contributives aux charges communes.

6° Le syndic aura une rémunération qui sera fixée d'accord entre les propriétaires ou, à défaut d'accord, par la majorité des propriétaires votant comme il sera dit au titre VII ; le propriétaire exerçant les fonctions de syndic aura droit à cette rémunération.

Un syndic provisoire désigné par la Société venderesse assurera cette charge jusqu'à la première réunion des copropriétaires ; il aura droit à une rémunération fixée à 1.000 francs par mois.

TITRE VI

Assurances.

1^o L'assurance actuelle garantissant l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, sera continuée par les soins du syndic.

A la première réunion des propriétaires, et ensuite à l'assemblée annuelle du mois d'avril, il sera décidé si l'assurance est faite à un chiffre suffisant. Cette assurance pourra être modifiée d'un commun accord entre les propriétaires, et à défaut une décision sera prise à la majorité, comme il est dit sous le titre VII.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement, à leur profit, frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

En cas de sinistre, l'indemnité collective sera déposée entre les mains d'un séquestre désigné par l'assemblée des propriétaires ; elle sera employée, par les soins du syndic, à la remise en état de l'immeuble et servira à payer les entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

TITRE VII

Réunion des propriétaires.

1^o Les propriétaires se réuniront au plus tard six mois après la signature de la première vente définitive. Dans cette première réunion, ils auront à arrêter le choix du syndic définitif et de son suppléant, à fixer le chiffre de sa rémunération et à fixer la valeur totale pour laquelle l'immeuble sera assuré.

2^o Le syndic convoquera les propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois par an, dans le

courant d'avril ; il devra les convoquer en outre chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des propriétaires représentant entre eux au moins la moitié en nombre des appartements.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation quinze jours après la date de la mise à la poste de la demande, les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration du délai de 15 jours, et votant comme il va être dit, pourront provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

3° Les convocations seront adressées à domicile par lettre recommandée ou remises contre récépissé ; elles devront être mises à la poste ou remises cinq jours au moins avant la réunion ; elles indiqueront le motif de la convocation.

4° Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire ; les pouvoirs de ceux-ci seront annexés au procès-verbal.

Dans les assemblées des propriétaires, il sera formé un bureau composé du syndic président, deux assesseurs et un secrétaire.

Il sera dressé un procès-verbal de la délibération signé par les membres du bureau.

5° Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils possèdent d'appartements.

6° Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Une copie de ces décisions sera tenue à la disposition des intéressés.

TITRE VIII

Cas imprévus. — Modifications. — Difficultés.

1° Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le

présent règlement seront tranchées conformément aux usages locaux.

2° Les co-propriétaires pourront modifier le présent règlement, mais seulement sous les réserves suivantes :

a) Les convocations pour les réunions ayant pour objet des modifications seront faites au moins 20 jours à l'avance et devront indiquer les modifications proposées.

b) Les décisions ne pourront être prises qu'à la majorité des quatre cinquièmes au moins des propriétaires présents ou représentés.

c) Enfin, les modifications dans la répartition des charges ne pourront avoir lieu que du consentement des quatre cinquièmes des propriétaires présents ou représentés supportant les charges dont il serait demandé de modifier la répartition.

d) Une copie du procès-verbal de la réunion sera déposée pour minute en l'étude de M^e M..., dépositaire des présentes, ou de ses successeurs, et sera transcrite s'il y a lieu.

3° Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les propriétaires réunis et votant comme il est dit sous le titre VII ; en cas de désaccord, les arbitres nommeront un tiers arbitre ; à défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il serait désigné par le président du Tribunal civil de la Seine.

Si, pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

ANNEXE II

LOI PORTANT FIXATION DÉFINITIVE DE LA LÉGISLATION SUR LES LOYERS (*J. off.* du 1^{er} avril 1922).

Le Sénat et la Chambre des députés ont adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER

Art. 1^{er}. — Sauf les droits résultant d'une décision judiciaire ayant acquis l'autorité de la chose jugée ou d'accords intervenus entre les parties, le point de départ de la prorogation accordée aux locataires par l'art. 56 de la loi du 9 mars 1918, complété par l'art. 1^{er} de la loi du 23 octobre 1919, est fixé au 24 octobre 1919 pour les baux expirés antérieurement à cette date et à la date d'expiration du bail pour ceux venus ou venant à expiration postérieurement.

Pour les locations verbales, la prorogation a commencé à courir, qu'il y ait eu congé ou non, le premier jour du terme qui a suivi la notification faite par lettre ou par acte extrajudiciaire de la volonté du locataire de profiter des dispositions des lois sus-indiquées. Si la notification a été faite antérieurement au 24 octobre 1919, la prorogation n'a commencé à courir qu'à partir de cette date.

Toutefois, ladite prorogation ne pourra avoir pour effet de prolonger le bail ou la location au delà de neuf ans pour les locaux d'habitation, ou de quinze ans pour les locaux commerciaux, industriels ou professionnels, à compter du 24 octobre 1919.

Les locataires appelés à bénéficier des prorogations prévues par les lois des 9 mars 1918 et 23 octobre 1919 devront,

en sus du prix du loyer et à compter du terme qui suivra la promulgation de la loi, contribuer, chacun pour sa part et au prorata du prix de son loyer, à l'augmentation qui s'est produite, depuis le 1^{er} août 1914, dans les impôts et taxes de toute nature grevant l'immeuble loué, à l'exception de l'impôt sur le revenu de la propriété foncière, et à l'augmentation subie depuis le 1^{er} août 1914 des prestations payées pour la commodité des locaux.

Ils devront, en outre, pour contribuer dans les mêmes conditions à l'augmentation subie par les dépenses d'entretien, payer 5 0/0 du prix du loyer tel qu'il était en 1914.

Ne supporteront pas cette double augmentation :

1^o Les locataires dont le loyer a été augmenté, en vertu d'une convention postérieure au 1^{er} août 1914 ;

2^o Les locataires qui bénéficient de la prorogation au titre de mobilisés et qui l'ont été dans la zone des armées ;

3^o Les réfugiés des régions libérées, lorsqu'ils sont petits locataires, aux termes de l'art. 15 de la loi du 9 mars 1918, et qu'à raison de la destruction de leur domicile d'avant guerre, ils ne peuvent pas se réinstaller dans les régions dévastées par la guerre.

Dans tous les cas, la durée de ces prorogations sera prolongée d'un délai suffisant pour achever le terme d'usage.

A dater de la promulgation de la présente loi, tout locataire qui, appelé à bénéficier d'une prorogation, a sous-loué ou sous-louera avec bénéfices, sans accord préalable avec le propriétaire, devra supporter, pour le temps correspondant à la durée de cette sous-location, une augmentation du prix du loyer originaire proportionnée aux bénéfices réalisés.

Aucune prorogation n'est opposable par un locataire qui n'a pas été mobilisé à un propriétaire qui, l'ayant été, voudra réintégrer l'immeuble qu'il habitait avant la guerre ou dans lequel il exerçait sa profession.

Art. 2. — Pour les locaux à usage commercial, industriel

ou professionnel, les art. 56 et 58 de la loi du 9 mars 1918, ainsi que l'art. 1^{er}, § 3, de la présente loi sont applicables aux cessionnaires ou sous-locataires, quelle que soit la date de la cession ou de la sous-location.

Cette disposition ayant un caractère interprétatif, les cessionnaires ou sous-locataires seront recevables à réclamer la prorogation, nonobstant toute décision contraire, même passée en force de chose jugée, à l'exception seulement des décisions qui auraient été exécutées et à la condition de formuler leur réclamation dans les formes prévues par la présente loi et au plus tard dans les trois mois de sa promulgation.

Art. 3. — Sont réputés locaux à usage professionnel, au sens de l'art. 56 de la loi du 9 mars 1918, les locaux dans lesquels les locataires exercent effectivement leur art ou leur profession et ceux-ci seront admis à réclamer la prorogation, nonobstant toute décision contraire, même passée en force de chose jugée, à l'exception seulement des décisions qui auraient été exécutées et à la condition de formuler leur réclamation conformément à l'article qui précède.

Il en est de même pour les locaux occupés par des établissements d'utilité publique et des œuvres de bienfaisance, d'assistance et de prévoyance sociales.

Art. 4. — Les prorogations prévues à l'art. 56 de la loi du 9 mars 1918 cesseront d'être opposables à partir du 31 décembre 1922 aux bailleurs mutilés ou réformés de guerre, aux veuves de guerre, ascendants ayant recueilli la veuve ou les enfants de militaires ou de marins morts pour la France, aux bénéficiaires des lois du 31 mars 1919 et du 24 juin 1919, aux sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait ou accident de guerre, à moins cependant que le locataire ne rentre dans une des catégories ci-dessus visées. Les bailleurs sus-désignés, à peine de forclusion, devront faire connaître, dans le délai de deux mois, à partir de la

promulgation de la présente loi, leur volonté de reprendre les locaux loués pour leur habitation personnelle. La notification aura lieu par acte extrajudiciaire, conformément à l'art. 58 de la loi du 9 mars 1918.

Art. 5. — Les bailleurs dont le droit à indemnité de 50 0/0 pour pertes de loyers a été consacré par l'article 20 de la loi du 9 mars 1918 et qui ont été déclarés forclos, à raison de retard dans la production de leur demande d'indemnité, sont admis à présenter une nouvelle demande dans un délai d'un an à dater de la promulgation de la présente loi.

Art. 6. — Les ministères et administrations publiques dépendant de l'Etat, autres que les services des finances, des postes et des télégraphes, des pensions et des régions libérées, devront avoir abandonné, avant le 1^{er} juillet 1922, les locaux privés à usage d'habitation qu'ils ont occupés postérieurement au 1^{er} août 1914.

TITRE II

Art. 7. — Tous les locataires pouvant invoquer le bénéfice du titre II de la présente loi seront maintenus de plein droit, jusqu'au terme d'usage qui précédera le 1^{er} janvier 1923, en possession des locaux par eux occupés, aux conditions de la loi du 6 janvier 1922.

En outre, à titre exceptionnel, à raison de la pénurie des logements et en l'absence de conventions contraires intervenues postérieurement au 23 octobre 1919, dans le département de la Seine et dans un rayon de 50 kilomètres des fortifications de Paris, dans les communes d'une population totale d'au moins 10.000 habitants, et dans les agglomérations distantes de 5 kilomètres de ces communes, dans celles où le recensement de 1921 accuse soit un accroissement de la population municipale, soit un accroissement du nombre des foyers, et dans les régions libérées, quelle que soit l'im-

portance de la population, il pourra être accordé une prorogation de jouissance à tous les locataires, cessionnaires et sous-locataires dont les baux et locations sont venus ou viendront à expiration avant le 1^{er} janvier 1925. Cette prorogation pourra être accordée dans toute la France aux réfugiés des départements dévastés qui justifieront que les immeubles de leur commune d'origine sont encore détruits ou, s'ils sont propriétaires, que leur immeuble d'habitation n'est pas encore reconstruit.

En aucun cas, les prorogations accordées aux locataires, cessionnaires, sous-locataires, ne pourront être opposées aux cautions dont les obligations prendront fin aux dates fixées primitivement par la convention.

Art. 8. — La durée de la prorogation prévue au paragraphe 2 de l'art. 7, qui ne devra être ni inférieure à trois mois, ni dépasser le 1^{er} janvier 1925, sera fixée suivant la condition respective des parties, l'état des locaux vacants dans la région et toutes les circonstances de la cause, l'expiration devant toujours coïncider avec un terme d'usage.

Art. 9. — N'ont pas droit au bénéfice des prorogations de l'art. 7 :

1^o Les étrangers n'ayant pas combattu ni servi, ou dont les enfants ou gendres n'auront pas combattu ou servi dans les diverses formations des armées françaises, alliées ou associées ;

2^o Les locataires, sous-locataires et cessionnaires de locaux de plaisance ;

3^o Les locataires, cessionnaires et sous-locataires ayant plusieurs habitations, à moins qu'ils ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige, ou que les locaux d'habitation loués par eux en sus de leur habitation personnelle sont occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint ;

4° Les occupants de locaux d'habitation pour lesquels le logement constitue un des accessoires du contrat du louage de services.

Art. 10. — Pour être admis au bénéfice des prorogations de l'art. 7, les locataires, cessionnaires et sous-locataires devront :

1° Avoir satisfait à toutes les obligations imposées par leurs contrats, les usages locaux ou les décisions judiciaires intervenues ;

2° Occuper et s'engager à occuper, dans la plus grande partie, par eux-mêmes ou par les membres de leur famille l'occupant antérieurement avec eux, l'immeuble objet de la prorogation ;

3° S'engager à payer et payer, pendant toute la durée de la prorogation, une majoration du prix du loyer en rapport avec l'augmentation des charges, les améliorations et la valeur réelle des locaux.

Le juge pourra refuser la majoration, s'il estime que, pour les locations récentes, elle n'est pas justifiée.

Dans le cas où le preneur n'exécute pas, en cours de prorogation, l'une des conditions énoncées ci-dessus, il sera déchu du bénéfice de la prorogation et sera dès lors régi par le droit commun.

Le loyer des locaux reconnus insalubres ne pourra être l'objet d'aucune augmentation.

L'insalubrité des locaux sera établie :

a) Dans les villes de plus de 20.000 habitants, par le bureau de l'hygiène prévu par la loi du 15 février 1902 ;

b) Dans les autres communes, par les commissions sanitaires de circonscription.

Ces décisions seront susceptibles d'appel devant les conseils de préfecture, qui pourront ordonner une expertise.

La liste de ces locaux sera consignée sur un registre déposé à la mairie.

Art. 11. — L'assiette du privilège ou des droits et actions du bailleur pourra être limitée par les parties à une portion déterminée et suffisante du mobilier garnissant les locaux loués et servant de gage spécial à sa créance. Le bailleur pourra, si le locataire quitte les lieux loués avant le complet paiement des loyers encore dus et sans fournir une caution suffisante, réaliser le gage affecté à sa créance.

Néanmoins, le privilège du bailleur ne pourra s'exercer sur les meubles, effets mobiliers, ustensiles et objets nécessaires à la nourriture, au coucher et au travail du locataire et des membres de sa famille.

Art. 12. — Les locataires dont les loyers d'avance ont été utilisés conformément à l'art. 25 de la loi du 9 mars 1918 ne sont pas tenus de les reconstituer.

Art. 13. — Le droit à la prorogation instituée par le paragraphe 2 de l'art. 7 n'est pas opposable au propriétaire qui justifiera d'un motif légitime pour occuper par lui-même ou faire occuper par ses ascendants ou descendants ou par ceux de son conjoint, à titre d'habitation, un local d'habitation, sauf si le locataire appartient à une des catégories suivantes : mutilés ou réformés de guerre, veuves de guerre, ascendants ayant recueilli la veuve ou les enfants de militaires ou de marins morts pour la France, bénéficiaires des lois des 31 mars et 24 juin 1919, sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait ou accident de guerre, chefs de famille ayant au moins trois enfants mineurs habitant avec eux ou à leur charge, ou si le locataire est âgé de soixante-dix ans ou atteint d'une maladie ou infirmité grave dûment constatée ; si le propriétaire lui-même ou ses enfants appartiennent eux-mêmes à une de ces catégories, le droit à une prorogation ne leur est pas opposable.

La disposition du premier alinéa du présent article n'est pas applicable aux propriétaires de fractions d'immeubles

dont les acquisitions, autrement que par succession, n'ont pas date certaine avant le 1^{er} février 1922 ou qui, postérieurement à cette date, auront acquis un appartement provenant d'un fractionnement d'immeuble effectué antérieurement.

Ce droit ne pourra être exercé qu'une seule fois au profit de chacun des bénéficiaires ci-dessus énoncés.

Art. 14. — Le propriétaire ayant excipé des dispositions du paragraphe 1^{er} de l'article précédent et qui, dans le délai de trois mois à dater du départ du locataire et pendant une durée minima d'une année, n'aura pas occupé l'immeuble, devra au locataire congédié une indemnité qui ne pourra être inférieure à deux années de loyer du local précédemment occupé.

Art. 15. — Aucun local affecté à l'habitation ne pourra être transformé en établissement de spectacles publics ou de danse, ou en local commercial ou industriel, jusqu'au 1^{er} janvier 1925.

Toute infraction à la présente disposition constitue une contravention poursuivie en vertu du paragraphe 15 de l'art. 471 du Code pénal. Le juge de police devra ordonner la réaffectation des lieux en locaux d'habitation dans le délai qu'il impartira.

Faute d'exécution dans le délai imparti, le propriétaire et l'occupant seront traduits devant le tribunal correctionnel et passibles d'une amende de deux mille francs à dix mille francs (2.000 fr. à 10.000 fr.). Le tribunal devra, en outre, ordonner l'exécution, aux frais des parties, des travaux de réaffectation.

Art. 16. — Les prorogations accordées par les différentes lois, y compris la présente, ne pourront ouvrir droit à des dommages-intérêts au profit soit d'un acquéreur de l'immeuble, soit d'une personne ayant loué à bail dans cet immeuble antérieurement à la promulgation de la présente

loi. D'autre part, si la prise de possession d'un local loué à bail dans ces conditions se trouve retardée, le locataire futur qui voudrait résilier la convention devra, en ce cas, déclarer sa volonté de résilier la convention dans les trois mois de la promulgation de la présente loi.

Art. 17. — Lorsqu'il s'agit de locaux à usage d'habitation, toute exigence du bailleur, de ses agents ou préposés, ou toute convention tendant à imposer au preneur, soit sous forme de reprise de mobilier, soit sous forme de remise d'argent supplémentaire, un prix de location qui ne serait pas proportionné à la valeur du local, seront considérées comme illicites et frappées comme telles de nullité. En outre, toutes personnes les ayant frauduleusement exigées seront passibles des peines prévues à l'art. 419 du Code pénal, les dispositions des art. 1116 et suivants du Code civil restant applicables, s'il y échet, pour les locaux à usage commercial ou industriel.

Art. 18. — A défaut d'accord amiable, pour obtenir le bénéfice de la prorogation prévue à l'art. 7, le locataire devra, soit par lettre recommandée, soit par acte extrajudiciaire, faire connaître au bailleur la durée et les conditions de la prorogation sollicitée.

Cette demande devra être formée trois mois au moins avant l'expiration du bail écrit ou de la prorogation déjà acquise. S'il s'agit d'une location verbale déjà dénoncée par congé, la demande doit être formée dans les trois mois de la promulgation de la présente loi ; s'il s'agit d'une location verbale en cours, la demande doit être formée dans les vingt jours de la réception du congé, lequel, à peine de nullité, devra expressément mentionner ce délai.

Aucune forclusion ne pourra être invoquée avant l'expiration du délai de trois mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Dans les vingt jours de la réception de la demande de prorogation, le bailleur notifiera, en la même forme, au

locataire s'il accepte la proposition ou sur quels points il entend la contester.

Faute de réponse dans ledit délai ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisira, par lettre recommandée ou déclaration faite au greffe, le juge de paix, quand le prix du loyer en cours ne dépassera pas mille francs (1.000 fr.), et, dans tous les autres cas, le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, lequel pourra se faire remplacer par un magistrat du siège ou un juge assesseur.

Le juge de paix, le président ou le juge délégué convoquera, par lettre recommandée du greffier avec avis de réception, les parties qui, sauf en cas d'excuse jugée valable, comparaitront en personne et pourront se faire assister ou représenter devant le juge de paix par tous mandataires de leur choix et, pour les affaires ressortissantes du tribunal de première instance, par un avocat régulièrement inscrit ou un avoué exerçant près ce tribunal.

Le juge aura pour mission de concilier les parties. Il devra dresser procès-verbal, soit de la non-conciliation, soit de l'accord intervenu. Dans ce dernier cas, le procès-verbal sera revêtu de la formule exécutoire. Les parties pourront, par une demande signée de chacune d'elles, donner au juge tout pouvoir de trancher leur différend comme arbitre amiable compositeur en dernier ressort, avec dispense de toutes formalités judiciaires et s'engager à tenir sa décision comme règle de leurs accords réciproques.

Faute de comparution ou de représentation, ou à défaut de conciliation, l'affaire sera portée par le juge de paix à son audience, ou par le juge conciliateur devant le tribunal qui statuera en chambre du conseil, sur son rapport et sans autre procédure, et dont pourront faire partie les juges assesseurs.

Les parties seront avisées huit jours au moins à l'avance du jour de l'audience par lettres recommandées, expédiées

par le greffier ; elles pourront s'y présenter ou s'y faire représenter de la manière et en la forme susindiquées.

La décision du juge de paix ou du tribunal sera rendue en dernier ressort et ne pourra être attaquée que par la voie du recours devant la Commission supérieure instituée par la loi du 14 décembre 1920, en se conformant aux règles de l'art. 51 de la loi du 9 mars 1918 et de l'art. 4 de la loi du 14 décembre 1920.

Le greffier recevra les émoluments fixés par le tarif général du décret du 29 décembre 1919.

La même procédure sera suivie pour toutes instances non encore introduites, ainsi que pour le jugement des affaires renvoyées après cassation par arrêt postérieur à la promulgation de la présente loi, relatives à l'application des lois des 9 mars 1918, 4 janvier et 23 octobre 1919 et 4 mai 1920, et le titre 1^{er} de la présente loi concernant les loyers.

Les Commissions arbitrales sont supprimées, leurs archives seront déposées aux greffes des tribunaux dans le ressort desquels elles fonctionnent. Elles continueront à juger les affaires inscrites au greffe pour conciliation.

En raison de la suppression des Commissions arbitrales, au cas d'accord intervenu entre les parties avant la promulgation de la présente loi, dans la procédure de conciliation prévue par la loi du 9 mars 1918, le procès-verbal de l'accord sera délivré aux parties, sur leur demande, revêtu de la formule exécutoire.

TITRE III

Art. 19. — Dans les villes placées sous l'empire du décret du 26 mars 1852, l'art. 5 de ce décret cessera d'être applicable jusqu'au 31 décembre 1924.

Dans celles où, en vertu d'arrêtés ou de règlements municipaux, des réparations de peinture ou de blanchiment des

maisons pourraient être ordonnées, celles-ci seront suspendues jusqu'à la même date.

Les réparations aux façades des maisons et aux murs des cours intérieures ne pourront être imposées aux propriétaires que par voie d'arrêtés individuels exclusivement fondés sur la sécurité ou l'hygiène publique.

Sont caducs tous arrêtés antérieurement pris contraires à la présente disposition.

Art. 20. — L'exemption temporaire d'impôt foncier dont bénéficient, en vertu de l'art. 9 de la loi du 8 août 1890, les constructions nouvelles, les reconstructions et les additions de construction, est portée à quinze ans, à compter de l'année qui suivra celle de leur achèvement, pour les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction commencées et non encore terminées, ainsi que pour celles qui seront entreprises postérieurement à la promulgation de la présente loi pourvu qu'elles soient achevées avant le 31 décembre 1927.

Elle est, en outre, étendue, en ce qui concerne les mêmes immeubles ou portions d'immeubles, à la contribution des portes et fenêtres, ainsi qu'aux taxes spéciales perçues au profit des départements et des communes.

Sont toutefois exclus du bénéfice des dispositions qui précèdent :

1° Les immeubles ou portions d'immeubles affectés à un autre usage que l'habitation ;

2° Les immeubles ou portions d'immeubles construits par les sinistrés de la guerre ou leurs ayants droit et ayant donné lieu à l'attribution de l'indemnité prévue par le premier alinéa de l'art. 4 de la loi du 17 avril 1919, relative à la réparation des dommages de guerre ;

3° Les habitations d'agrément, de plaisance ou servant à la villégiature.

Les immeubles ou portions d'immeubles appelés à béné-

ficier des immunités fiscales instituées par le présent article qui seraient ultérieurement affectés à un autre usage que l'habitation cesseront d'avoir droit à ces immunités à compter de l'année immédiatement postérieure à celle de leur transformation, sans toutefois pouvoir être soumis à la contribution foncière avant l'expiration du délai d'exemption fixé par l'art. 9 de la loi du 8 août 1890.

Art. 21. — Aucune des dispositions provisoirement restrictives du droit de propriété pouvant résulter soit de la présente loi, soit des lois du 9 mars 1918, du 23 octobre 1919 et du 1^{er} mars 1921, n'est applicable aux immeubles construits ou affectés à l'habitation postérieurement à la promulgation de la présente loi.

Art. 22. — Toute modification des immeubles actuellement existants, quand elle aura pour but de créer de nouveaux locaux d'habitation, ne pourra ouvrir aucun droit à une demande d'indemnité de la part des locataires de la même maison, jusqu'au 1^{er} janvier 1928,

Si, cependant, les travaux étaient de telle nature qu'ils rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille, celui-ci pourra demander la résiliation du bail ou une diminution du loyer.

Art. 23. — Toute renonciation au bénéfice de la présente loi et antérieure à sa promulgation sera réputée non écrite, sauf dans les cas formellement prévus par la présente loi.

Art. 24. — La présente loi est applicable à l'Algérie.

Des décrets, rendus dans un délai de six mois, édicteront, dans les colonies et pays de protectorat français autres que la Tunisie et le Maroc, les dispositions qui pourront être nécessaires.

Art. 25. — Toutes dispositions contraires à la présente loi sont abrogées.

La présente loi, délibérée et adoptée par le Sénat et par la
Chambre des députés, sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à la Rochelle, le 31 mars 1922.

A. MILLERAND.

Par le Président de la République :

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

LOUIS BARTHOU.

ANNEXE III

TEXTE PARTIEL DE LA LOI DU 23 OCTOBRE 1919 AYANT POUR
OBJET. . . . 3^o DE RÉPRIMER LA SPÉCULATION ILLICITE SUR
LES LOYERS (*J. off.*, 24 octobre 1919, D. P. 1919.4.348).

Art. 6. — Pendant la période d'application de la présente loi (3 ans), à dater de la promulgation, seront punis des peines portées en l'article 419 du Code pénal ceux qui, dans un but de spéculation illicite, soit individuellement, soit collectivement, auront provoqué ou tenté de provoquer la hausse des prix des baux à loyer au delà des taux que représentent l'augmentation des charges de la propriété bâtie et la concurrence naturelle et libre du commerce.

Art. 7. — Dans les villes de plus de 40.000 habitants, les propriétaires, gérants d'immeubles et de pensions de famille, devront faire afficher les logements vacants dans leurs immeubles. L'affichage devra porter l'indication des prix. En outre, partout où il existera des offices publics d'habitation institués par les municipalités, tous les logements vacants devront, avec indication des prix, être déclarés à ces offices.

Les obligations édictées par le présent article seront sanctionnées par une amende de 500 à 20.000 francs.

Art. 8. — L'article 463 du Code pénal est applicable à tous les délits prévus par la présente loi.

Art. 9. — La présente loi est applicable à l'Algérie et aux colonies.

Vu :

Le Doyen,

F. LARNAUDE.

Vu :

Le Président de la thèse,

R. PIÉDELJÈVRE.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie de Paris,

APPELL.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
AVANT-PROPOS	1
CHAPITRE PREMIER. — Spéculation licite et spéculation illicite.	5
CHAPITRE II. — Les causes de la spéculation sur les loyers	17
CHAPITRE III. — Le délit de la loi du 23 octobre 1919 ; ses éléments	35
CHAPITRE IV. — Principes juridiques mis en jeu ; la lésion ; le système de la loi belge comparé.	60
CHAPITRE V. — La convention ne fait plus la loi des parties	75
CHAPITRE VI. — La pratique de la spéculation sur les loyers	85
CHAPITRE VII. — Les limites de la spéculation illicite sur les loyers.	117
CHAPITRE VIII. — Conclusions. — La crise du logement et les remèdes à y apporter. — Le régime de la propriété divisée par appartements	149
ANNEXES. — ANNEXE I. — Exemple de règlement de co- propriété.	181
ANNEXE II. — Texte de la loi du 31 mars 1922	193
ANNEXE III. — Texte partiel de la loi du 23 octobre 1919	207

